

Số: 1371/QĐ-UBND

Đại Từ, ngày 12 tháng 4 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc **Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới
Đông Khốc thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.**

CHỦ TỊCH 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 đô thị năm 2009;

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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 Hướng dẫn lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị; Số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 Hướng dẫn xác định và 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 17/2013/TT-BXD ngày 30/10/2013 Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng; Số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 về Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng; 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27 tháng 02 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ Tài chính Hướng dẫn lập dự toán kinh phí đo đạc bản đồ và quản lý đất đai;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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*”;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 về việc ban hành Quy định áp dụng một số tiêu chuẩn quy hoạch giao thông, đất cây xanh, đất công cộng tối thiểu trong công tác quy hoạch, xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; số 35/2015/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 Ban hành Quy định về tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2294/QĐ-UBND ngày 07/9/2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Khu vực phát triển đô thị thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 02/02/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên Quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư khu dân cư mới Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ cho Công ty cổ phần phát triển xây dựng 199 thực hiện;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Đại Từ: số 394/QĐ-UBND ngày 17/02/2017 về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đồng Khốc thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ; số 1180/QĐ-UBND ngày 3/4/2017 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đồng Khốc thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ;

Căn cứ Văn bản số 587/SXD-QLKTQH ngày 31/3/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đề án QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đồng Khốc thị trấn Hùng Sơn huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 122/UBND-KT&HT ngày 01/02/2016 của UBND huyện Đại Từ về việc nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư Khu dân cư mới Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn;

Căn cứ Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đồng Khốc thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên do Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc TAC lập năm 2017;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần phát triển xây dựng 199 tại Tờ trình số 36/TTr-199 ngày 7/4/2017 và của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 35/TTr-KT&HT ngày 10 tháng 4 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đồng Khốc thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với những nội dung chính sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đồng Khốc thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Vị trí và ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch:

2.1. Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch: Nằm trong khu đất thuộc khu vực cánh Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ.

2.2. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có và đường Đồng Khốc.

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện có và đường ĐT261;

- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có và đường vào xóm viện (Sơn tập 3);

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư Đồng Khốc đã thực hiện.

2.3. Quy mô:

+ Tổng diện tích ranh giới quy hoạch là 49.042,0 m².

+ Dân số trong khu vực quy hoạch dự kiến là: 800 người.

2.4. Tính chất:

- Là khu dân cư mới phù hợp với đặc điểm tự nhiên của khu vực quy hoạch có đầy đủ các chức năng như: Khu nhà ở, khu cây xanh...

- Khu dân cư mới Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn được đầu tư xây dựng với cơ sở hạ tầng đồng bộ sẽ tạo ra được một khu dân cư mới có không gian kiến trúc cảnh quan đẹp góp phần đáp ứng kịp thời nhu cầu thực tế về nhà ở của người dân trên địa bàn, cụ thể hóa đề án quy hoạch chung thị trấn Hùng Sơn đã được phê duyệt, làm thay đổi bộ mặt không gian kiến trúc cảnh quan của thị trấn và làm cơ sở để nâng cấp đô thị từ loại V nên đô thị loại IV.

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

3.1. Cơ cấu phân khu chức năng: Khu vực quy hoạch được phân chia gồm các ô đất có chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất ở quy hoạch xây dựng mới.
- Đất ở hiện trạng.
- Đất Công cộng.
- Đất nương nước.
- Đất cây xanh.
- Đất hạ tầng kỹ thuật.
- Đất giao thông, khoảng trống.

3.2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: **49.042,0m²**, trong đó:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1		Đất công cộng	529,0	1,08
	NVH	Đất nhà văn hóa	529,0	
2		Đất ở mới	21.593,8	44,03
	BT	Đất ở biệt thự	2.597,3	
	LK1	Đất ở chia lô liền kề	2.835,8	
	LK2	Đất ở chia lô liền kề	3.300,0	
	LK3	Đất ở chia lô liền kề	900,0	
	LK4	Đất ở chia lô liền kề	2.227,0	
	LK5	Đất ở chia lô liền kề	2.427,0	
	LK6	Đất ở chia lô liền kề	2.527,0	
	LK7	Đất ở chia lô liền kề	1.223,5	
	LK8	Đất ở chia lô liền kề	2.361,9	
	LK9	Đất ở chia lô liền kề	637,8	
	LK10	Đất ở chia lô liền kề	503,0	
	OHT	Đất ở hiện trạng	53,5	
3		Đất nương nước	1.397,0	2,85
	MN		1.397,0	
4		Đất cây xanh	6.422,2	13,09
	CX1	Vườn hoa trung tâm	3.948	
	CX2	Cây xanh	237,0	
	CX3	Cây xanh	400,0	
	CX4	Cây xanh	556,6	
	CX5	Đảo giao thông	886,6	
	CX6	Cây xanh	394,0	
5	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	347,0	0,71
6	GT	Đất giao thông, khoảng trống	18.753,0	38,24
Tổng cộng:			49.042,0	100,00

4. Quy hoạch chia lô:

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÁC LÔ ĐẤT Ở CHIA LÔ						
STT	Ký hiệu ô đất	Tên lô đất	Loại đất	Kích thước	Diện tích 01 lô (m ²)	Diện tích tổng (m ²)
1	BT		Đất ở biệt thự			2.597,3
		01	Đất biệt thự	Xem bản vẽ QH	157,0	157,0
		02 đến 07	Đất biệt thự	9,0m x 18,0m	162,0	972,0
		08, 09	Đất biệt thự	Xem bản vẽ QH	167,5	335,0
		10 đến 15	Đất biệt thự	9,0m x 18,0m	162,0	972,0
		16	Đất biệt thự	Xem bản vẽ QH	161,3	161,3
2	LK1		Đất ở chia lô liền kề			2.835,8
		.01 đến 16	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	1.600,0
		17 đến 24	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	800,0
		175	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	155,8	155,8
		176	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	152,0	152,0
		177	Đất ở chia lô liền kề	6,4m x 20,0m	128,0	128,0
3	LK2		Đất ở chia lô liền kề			3.300,0
		25 đến 57	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	3.300,0
4	LK3		Đất ở chia lô liền kề			900,0
		58 đến 66	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	900,0
5	LK4		Đất ở chia lô liền kề			2.227,0
		142 đến 151	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	1.000,0
		152 đến 161	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	1.000,0
		180, 181	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	113,5	227,0
6	LK5		Đất ở chia lô liền kề			2.427,0
		120 đến 130	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	1.100,0
		131 đến 141	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	1.100,0
		182, 183	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	113,5	227,0
7	LK6		Đất ở chia lô liền kề			2.527,0
		67 đến 89	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	2.300,0
		178, 179	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	113,5	227,0
8	LK7		Đất ở chia lô liền kề			1.223,5
		90 đến 100	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	1.100,0
		184	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	123,5	123,5
9	LK8		Đất ở chia lô liền kề			2.361,9
		101 đến 110	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	1.000,0
		111 đến 119	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	900,0
		185, 186	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	123,5	247,0
		187	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	214,9	214,9
10	LK9		Đất ở chia lô liền kề			637,8
		162 đến 166	Đất ở chia lô liền kề	5,0m x 20,0m	100,0	500,0
		174	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	137,8	137,8
11	LK10		Đất ở chia lô liền kề			503,0
		167, 168, 169	Đất ở chia lô liền kề	6,0m x 10,95m	65,7	197,1
		170	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	82,5	82,5
		171	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	84,0	84,0
		172, 173	Đất ở chia lô liền kề	Xem bản vẽ QH	69,7	139,4
Tổng cộng:						21.540,3

5. Phương án quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

5.1.1. Mặt cắt giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại (nằm ngoài ranh giới khu vực lập QH):

* Mặt cắt 2-2, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:

+ Quy hoạch lộ giới đường: 22,5 m.

+ Lòng đường: 10,5m.

+ Vía hè: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{ m}$.

+ Bán kính bó vỉa: $R = 10,0\text{m}$.

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

* Mặt cắt 5-5, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:

+ Quy hoạch lộ giới đường: 14,5 m.

+ Lòng đường: 7,5m.

+ Vía hè: $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{ m}$.

+ Bán kính bó vỉa: $R_1 = 8,0\text{m}; R_2 = 9,0\text{m}$.

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

- Đường giao thông đối nội (nằm trong ranh giới khu vực lập quy hoạch):

* Mặt cắt 1A-1A, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:

+ Quy hoạch lộ giới đường: 17,0m (19,0m tại vị trí chia lô biệt thự).

+ Lòng đường: 9,0m.

+ Vía hè: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{ m}$ ($4,0 + 6,0 = 10,0\text{m}$, tại vị trí chia lô biệt thự).

+ Bán kính bó vỉa: $R = 8,0\text{m}$.

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

* Mặt cắt 1B-1B, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:

+ Quy hoạch lộ giới đường: 17,0m (19,0m tại vị trí chia lô biệt thự).

+ Lòng đường: $4,25\text{m} \times 2 = 8,5\text{m}$.

+ Rải phân cách: 2,5m.

+ Vía hè: $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{ m}$ ($3,0 + 5,0 = 8,0\text{m}$, tại vị trí chia lô biệt thự).

+ Bán kính bó vỉa: $R_1 = 8,0\text{m}; R_2 = 10,0\text{m}$.

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

* Mặt cắt 3-3, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:

+ Quy hoạch lộ giới đường: 18,0m.

+ Lòng đường + Bãi đỗ xe: $7,5\text{m} + 5,0\text{m}$.

+ Vía hè: $4,0\text{m} + 1,5\text{m} = 5,5\text{m}$.

+ Bán kính bó vỉa: $R = 8,0\text{m}$.

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

* Mặt cắt 4A-4A, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:

+ Quy hoạch lộ giới đường: 15,5m.

+ Lòng đường: 7,5m.

+ Vía hè: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

+ Bán kính bó vỉa: $R = 8,0\text{m}$;

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



+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

* Mặt cắt 4B-4B, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:

+ Quy hoạch lộ giới đường: 15,5m.

+ Lòng đường + Bãi đỗ xe: 7,5m + 2,5m.

+ Vỉa hè: 4,0m + 1,5m = 5,5m.

+ Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m$.

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

* Mặt cắt 6A-6A, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:

+ Quy hoạch lộ giới đường: 10,5m.

+ Lòng đường: 5,0m.

+ Vỉa hè: $2,75m \times 2 = 5,5m$.

+ Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m$;

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

* Mặt cắt 6B-6B, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:

+ Quy hoạch lộ giới đường: 10,5m.

+ Lòng đường: 7,5m.

+ Vỉa hè: $1,5m \times 2 = 3,0m$.

+ Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m$;

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

5.1.2. Cầu tạo nền đường, mặt đường và hè đường:

+ Nền đường đắp bằng đất đồi, đầm nén $K=0,95$. Độ dốc ngang đường được lựa chọn đảm bảo thu nước về hệ thống thoát nước bố trí dọc đường. Đối với trục đường không có dải phân cách: dốc ngang 2 má.

+ Mặt đường được thiết kế có kết cấu dạng kín, đảm bảo đủ cường độ vận tải đồng thời đảm bảo vệ sinh môi trường. Bê tông hạt atfan hạt mịn dày 7cm, lớp nhựa dính bám $0,8kg/m^2$; Bê tông atfan hạt thô dày 5cm, lớp nhựa dính bám $1kg/m^2$; Lớp móng 1 là cấp phối đá dăm loại 1 dày 18cm, lớp móng 2 là cấp phối đá dăm loại 2 dày 25cm; Lớp đất nền đầm chặt K98 dày 30cm.

+ Hè đường quy hoạch được lát bằng gạch block và ngăn cách với mặt đường là xây bó viền bằng gạch.

- Biển báo và kẻ vạch: Tại các nút giao bố trí biển báo chỉ dẫn theo quy định. Trên mặt đường bố trí kẻ vạch phân làn. Các biển báo và vạch kẻ tuân theo Điều lệ báo hiệu đường bộ hiện hành.

- Định vị mạng lưới đường và cao độ nền đường: Mạng lưới đường trong khu vực quy hoạch được định vị tại tim đường. Toàn bộ định vị tim đường và cao độ nền đường được trình bày trong bản vẽ QH-05.

5.1.3. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định phù hợp với quy hoạch và tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng. Toàn bộ hệ thống chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và khoảng xây lùi của từng ô đất cụ thể được trình bày trong bản vẽ quy hoạch QH-05, trong đó:

- Với những lô đất công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 5m.

- Với những lô đất ở dân cư: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 0-2m.

5.2. Quy hoạch san nền:

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0.1m.

- Cao độ khống chế san nền phải phù hợp với cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch mới và khu dân cư hiện có.

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 52.70m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 51.50m.

- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế với độ dốc nền từ 0,27%-1,4%, để đảm bảo thoát nước mặt và có cao độ cao hơn các tuyến đường xung quanh từ 0,15 – 0,20m.

- 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.

- Độ dốc dọc các đường giao thông là $i_{dọc} = 0,15\% - 0,7\%$, đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng. Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là $i_n = 2,0\%$, độ dốc ngang vỉa hè là $i_h = 1,5\%$.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch căn bản vẫn tuân theo các lưu vực thoát nước tự nhiên và hướng dốc nền trong thiết kế san nền.

- Theo định hướng san nền, hướng thoát nước chính của khu vực quy hoạch sẽ là tập trung vào hướng khu trung tâm rồi thoát ra Suối Gò Sơn.

- Kết cấu cống thoát nước dọc đường sử dụng cống bản xây gạch có đập nắp BTCT chạy dọc trên vỉa hè với các khẩu độ B1000xH1000 và BTCT D600. Các đoạn cống qua đường sử dụng cống bản đổ BTCT có nắp đan chịu lực.

- Dọc theo các tuyến cống xây dựng các hố ga kết hợp thu nước mặt và kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống thoát nước. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30 - 45m tùy theo độ dốc đáy cống.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

5.4.1. Lựa chọn nguồn nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ đường ống nước sạch D150 đã có của nhà máy nước Đại Từ đang chạy dọc đường tỉnh lộ ĐT.261.

- Nước cấp đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng, áp lực yêu cầu theo quy định hiện hành theo tiêu chuẩn cấp nước cho khu dân cư và tiêu chuẩn cần thiết phục vụ nhu cầu khác.

5.4.2. Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Tổng công suất cấp nước trong toàn khu quy hoạch là: $150,0m^3/ngđ$.

- 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 và các tuyến ống nhánh phân phối nước sạch tới các hộ tiêu thụ nước.

- Mạng lưới đường ống phân phối được đấu nối với hệ thống các đường ống truyền dẫn đã có, phân phối nước vào đến các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt dùng loại ống nhựa UPVC D110 - PN10 và ống HDPE D63 bố trí 2 bên vỉa hè với độ sâu tối thiểu 0,5 m.

5.4.3. Hệ thống cấp nước cứu hoả: Các họng cứu hoả được bố trí trên mạng lưới cấp nước ở các ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các trụ là 150m.

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

5.5.1. Nguồn điện và lưới điện:

- Tổng công suất cấp điện: 455,9 KVA.

- Toàn bộ khu vực trung tâm huyện Đại Từ sẽ sử dụng nguồn điện 22KV thay thế cho nguồn điện 10KV hiện có. Tuy nhiên với công suất tính toán theo quy hoạch = 455,9 KVA vượt quá công suất của trạm biến áp Đại Từ 1 (cổng Công an huyện). Vì vậy phải xây dựng mới 1 trạm biến áp 560KVA-10(22)/0,4KV đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp xây mới dùng loại trạm kios kiểu kín. Trước mắt các trạm biến áp vận hành ở cấp điện áp 10KV, sau này khi thị trấn Hùng Sơn có lưới điện 22KV các trạm sẽ chuyển sang vận hành ở cấp điện áp 22KV mà không phải thay thế máy biến áp.

- Tuyến dây trung thế 10KV: Dự kiến xây dựng mới tuyến điện trung thế 22KV đi ngầm trong hào kỹ thuật dọc theo đường giao thông cấp đến trạm biến áp trong khu dân cư quy hoạch. Hiện tại lưới điện này vận hành ở cấp điện áp 10KV, sau này khi thị trấn Hùng Sơn có lưới điện 22KV hệ thống sẽ chuyển sang vận hành ở cấp điện áp 22KV.

- Lưới 0,4 KV cấp điện đến các khu dân cư được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cấp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt dọc theo đường giao thông quy hoạch. Mỗi tủ điện hạ thế cấp điện cho 6 đến 8 hộ dân. Riêng các công trình công cộng hệ thống cấp điện 0,4KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cấp lấy điện trực tiếp từ tủ điện hạ thế trạm biến áp khu vực.

5.5.2. Điện chiếu sáng: Sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 10m$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 10m$. Khoảng cách đèn trung bình là 34m.

5.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện Đại Từ. Từ tổng đài này bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp (cáp quy chuẩn 100 x 2 đôi dây) đến các ô đất xây dựng. Các tuyến cáp này đi ngầm trong hào cáp chung với hệ thống điện.

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

5.7. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn.

5.7.1. Nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến chính.

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

(Lưu ý: Không thoát nước thải vào tuyến mương xây thủy lợi hiện có).

5.7.2. Rác thải:

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được tập trung tại các điểm xác định của các khu đất, sau đó được thu gom, phân loại và vận chuyển đến bãi rác tập trung của thị trấn. Sơ đồ thu gom rác thải:

Rác từ các hộ gia đình → Phân loại → Xe tay → thu gom → Xe chuyên chở → Khu xử lý chất thải rắn tập trung.

6. Thiết kế đô thị khu vực quy hoạch:

6.1. Định hướng thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết:

Thiết kế đô thị trong đồ án Quy hoạch chi tiết phải phù hợp với tính chất một khu đô thị mới hiện đại mang tính đặc thù của vùng trung du miền núi Bắc bộ về tự nhiên, phong tục tập quán, văn hóa.... Tạo ra được những dấu ấn đa dạng, riêng biệt nhưng vẫn phải phù hợp với sự phát triển chung của toàn đô thị và tuân thủ các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành

6.2. Công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch:

- Công trình kiến trúc điểm nhấn được xác định là các công trình công cộng tầng cao là 1 tầng.

- Công trình kiến trúc phải có thiết kế tuân thủ theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt (về chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi...), đảm bảo được các hướng tầm nhìn, thân thiện với môi trường, hiện đại và phù hợp với tính chất sử dụng của từng công trình cụ thể nhằm định hình được một không gian cảnh quan đẹp phát triển bền vững trong khu vực quy hoạch.

- Các công trình thiết kế kiến trúc cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải đưa ra được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

6.3. Quy định chiều cao, mật độ xây dựng công trình:

- Quy định chiều cao xây dựng và tổ chức không gian đối với các lô đất ở:

+ Chiều cao xây dựng công trình được quy định từ 2 đến 5 tầng theo đúng đồ án quy hoạch được phê duyệt.

+ Đối với các lô đất ở được quy hoạch là đất xây dựng nhà liền kề chiều cao tầng 1 là 3,9m từ tầng 2 trở lên là 3,6m; tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng và đất xây dựng nhà ở biệt thự chiều cao tầng 1 là 3,6m từ tầng 2 trở lên là 3,3m; tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng.

+ Đối với những công trình có tầng hầm phải được nghiên cứu thiết kế phù hợp với chiều cao của công trình, không được phá vỡ không gian cảnh quan kiến trúc của cả khu vực.

+ Chiều cao và không gian kiến trúc cảnh quan phải phù hợp với mật độ xây dựng được quy định cho từng lô đất xây dựng nhà ở.

- Quy định chiều cao xây dựng và tổ chức không gian đối với các lô đất công cộng: Chiều cao xây dựng các công trình công cộng phải được thiết kế theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, phù hợp với vị trí của từng ô đất, điều kiện tự nhiên, xã hội và tính chất sử dụng của từng hạng mục công trình cụ thể. Các công trình thiết kế phải được các cấp có thẩm quyền xem xét và phê duyệt, không làm ảnh hưởng đến không gian kiến trúc cảnh quan của những khu vực lân cận.

6.4. Quy định khoảng lùi:

- Khoảng lùi tối thiểu đối với các công trình nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự được quy định từ 0 - 2m.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với những công trình công cộng phải được thiết kế tuân thủ theo đúng các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy hoạch được phê duyệt.

6.5. Quy định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

6.5.1. Hình khối kiến trúc: Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch chỉ sử dụng những hình khối cơ bản để tạo hình như: hình vuông, hình chữ nhật, hình tròn ... Các hình khối cơ bản phải được kết hợp linh hoạt có vần luật và nhịp điệu hài hòa tạo được dấu ấn mạnh.

6.5.2. Hình thức kiến trúc chủ đạo: Hình thức kiến trúc chủ đạo trong toàn khu vực là hình thức kiến trúc hiện đại, các công trình trong khu phải thể hiện được sự mới mẻ đi cùng những đường nét giản dị và có chọn lọc tìm đến cái đẹp ổn định và bền lâu, đồng thời hướng đến sự đổi mới trong Kiến trúc và Quy hoạch, hài hoà với không gian cảnh quan khu vực.

6.5.3. Màu sắc sử dụng trong khu vực quy hoạch:

- Màu sắc của các khu ở (khu tĩnh) sẽ được khống chế sử dụng những gam màu không quá mạnh mà chủ yếu sử dụng những gam màu mang sắc thái ôn hoà và nhã nhặn, hài hoà với không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu.

- Màu sắc của các khu công cộng (khu động) có thể sử dụng những màu mạnh để gây ấn tượng cũng như thể hiện được tính sôi động của toàn khu, nhưng không được quá lạm dụng sử dụng màu sắc thái quá làm ảnh hưởng tới không gian kiến trúc cảnh quan.

6.6. Quy định hệ thống cây xanh mặt nước: Cây xanh đường phố phải lựa chọn được những chủng loại cây cao bóng mát thích hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương không làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, vệ sinh môi trường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Cây xanh đường phố phải được trồng theo tuyến, theo dải để nêu bật đặc điểm của từng tuyến phố, không được trồng xen kẽ nhiều loại cây thiếu đồng bộ làm mất mỹ quan đô thị. Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành và an toàn giao thông.

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

Điều 2. Giao Công ty cổ phần phát triển xây dựng 199 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; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Đại Từ; Giám đốc Công ty cổ phần phát triển xây dựng 199; Chủ tịch UBND thị trấn Hùng Sơn và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 3/4/2017 của UBND huyện Đại Từ./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (TH);
- Lưu VT, VP.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



[Handwritten signature]
Lưu Văn Toán

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đồng Khốc thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2017 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 đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đồng Khốc thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

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

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

4. Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch chi tiết Quy hoạch chi tiết 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, UBND thị trấn Hùng Sơn là cơ quan phối hợp thực hiện; các 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 đồ án cho phép.

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

1. Địa điểm: Nằm trong khu đất thuộc khu vực cánh Đồng Khốc, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ.

2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có và đường Đồng Khốc.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện có và đường ĐT261;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có và đường vào xóm viên (Sơn tập 3);
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư Đồng Khốc đã thực hiện.

3. Quy mô:

- + Tổng diện tích ranh giới quy hoạch là 49.042,0 m².
- + Dân số trong khu vực quy hoạch dự kiến là: 800 người.

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

1. Quy định về sử dụng đất: (xem bản vẽ QH - 03)

- Các chức năng chính:
- Đất ở quy hoạch xây dựng mới.
- Đất ở hiện trạng.
- Đất Công cộng.
- Đất nương nước.
- Đất cây xanh.
- Đất hạ tầng kỹ thuật.
- Đất giao thông, khoảng trống.

Bảng cân bằng sử dụng đất:

+ Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: **49.042,0m²**.

+ Tỷ trọng các loại đất được thể hiện trong bảng cân bằng sử dụng đất dưới đây:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1		Đất công cộng	529,0	1,08
	NVH	Đất nhà văn hóa	529,0	
2		Đất ở mới	21.593,8	44,03
	BT	Đất ở biệt thự	2.597,3	
	LK1	Đất ở chia lô liền kề	2.835,8	
	LK2	Đất ở chia lô liền kề	3.300	
	LK3	Đất ở chia lô liền kề	900,0	
	LK4	Đất ở chia lô liền kề	2.227	
	LK5	Đất ở chia lô liền kề	2.427	
	LK6	Đất ở chia lô liền kề	2.527	
	LK7	Đất ở chia lô liền kề	1.223,5	
	LK8	Đất ở chia lô liền kề	2.361,9	
	LK9	Đất ở chia lô liền kề	637,8	
	LK10	Đất ở chia lô liền kề	503,0	
	OHT	Đất ở hiện trạng	53,5	
3		Đất nương nước	1.397,0	2,85
	MN		1.397,0	
4		Đất cây xanh	6.422,2	13,09
	CX1	Vườn hoa trung tâm	3.948	
	CX2	Cây xanh	237,0	
	CX3	Cây xanh	400,0	
	CX4	Cây xanh	556,6	
	CX5	Đào giao thông	886,6	
	CX6	Cây xanh	394,0	
5	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	347,0	0,71
6	GT	Đất giao thông, khoảng trống	18.753,0	38,24
Tổng cộng:			49.042,0	100,00

- Các lô đất trong khu quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng chức năng sử dụng đất quy định trong bảng cân bằng sử dụng đất nêu trên và theo bản vẽ: Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và chi tiết chia lô (ký hiệu QH - 03) được UBND huyện Đại Từ phê duyệt.

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 theo bản vẽ: Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan (ký hiệu QH-04); bản vẽ quy hoạch giao thông chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (ký hiệu QH-05) được UBND huyện Đại Từ phê duyệt.

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

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

- Việc xây dựng vườn hoa, trồng cây xanh theo quy hoạch đô thị phải đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn, môi trường đô thị; không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, trên không, dưới mặt đất.

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

1. Quy định chung:

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí hạ ngầm dưới vỉa hè. Việc xây dựng ngầm các hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất; an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng.

2. Quy định cụ thể:

2.1. Quy định về giao thông: Tuân thủ các quy định về lộ giới, lòng đường, vỉa hè, độ dốc dọc, ngang của đường và vỉa hè, góc vát quy định đảm bảo tầm nhìn, hướng tuyến và điểm đầu nối (toạ độ và cao độ) của đường giao thông trực phụ với các đường trục chính bao gồm các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 1A-1A, 1B-1B, 2-2, 3-3, 4A-4A, 4B-4B, 5-5, 6A-6A, 6B-6B (xem bản vẽ QH-05).

2.2. Quy định về chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về nguyên tắc san nền, hướng dốc chung, các mốc khống chế san nền và cao độ nền, hướng dốc san nền của từng lô đất (xem bản vẽ QH-06A).

- Thoát nước mưa, thoát nước thải: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về hướng dốc, lưu vực, cửa xả thoát nước. Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước chung, mạng lưới hoá nước phải đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và tuân thủ theo đồ án đã được phê duyệt về kích thước đường ống, độ dốc dọc, biên của đường ống, kích thước hố ga và khoảng cách giữa các hố ga (xem bản vẽ QH-06B và QH-09).

2.3. Quy định về cấp nước và PCCC:

+ Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 150,0 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

+ Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ đường ống nước sạch D150 đã có của nhà máy nước Đại Từ đang chạy dọc đường tỉnh lộ ĐT.261. Nước cấp đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng, áp lực yêu cầu theo quy định hiện hành theo tiêu chuẩn cấp nước cho khu dân cư và tiêu chuẩn cần thiết phục vụ nhu cầu khác.

+ Mạng lưới cấp nước phải đảm bảo các nguyên tắc:

- 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 và các tuyến ống nhánh phân phối nước sạch tới các hộ tiêu thụ nước.

- Mạng lưới đường ống phân phối được đấu nối với hệ thống các đường ống truyền dẫn đã có, phân phối nước vào đến các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt dùng loại ống nhựa UPVC D110 - PN10 và ống HDPE D63 bố trí 2 bên vỉa hè với độ sâu tối thiểu 0,5 m.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Các họng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước ở các ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các trụ là 150m.

+ Phải tuân thủ yêu cầu về hướng tuyến, điểm đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật khác được xác định trong Quy hoạch cấp nước (xem bản vẽ QH-08).

2.4. Quy định về cấp điện:

+ Cấp điện sinh hoạt:

- Tổng công suất cấp điện: 455,9 KVA.

- Toàn bộ khu vực trung tâm huyện Đại Từ sẽ sử dụng nguồn điện 22KV thay thế cho nguồn điện 10KV hiện có. Tuy nhiên với công suất tính toán theo quy hoạch = 455,9 KVA vượt quá công suất của trạm biến áp Đại Từ 1 (công Công an huyện). Vì vậy phải xây dựng mới 1 trạm biến áp 560KVA-10(22)/0,4KV đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp xây mới dùng loại trạm kios kiểu kín. Trước mắt các trạm biến áp vận hành ở cấp điện áp 10KV, sau này khi thị trấn Hùng Sơn có lưới điện 22KV các trạm sẽ chuyển sang vận hành ở cấp điện áp 22KV mà không phải thay thế máy biến áp.

- Tuyến dây trung thế 10KV: Dự kiến xây dựng mới tuyến điện trung thế 22KV đi ngầm trong hào kỹ thuật dọc theo đường giao thông cấp đến trạm biến áp trong khu dân cư quy hoạch. Hiện tại lưới điện này vận hành ở cấp điện áp 10KV, sau này khi thị trấn Hùng Sơn có lưới điện 22KV hệ thống sẽ chuyển sang vận hành ở cấp điện áp 22KV.

- Lưới 0,4 KV cấp điện đến các khu dân cư được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt dọc theo đường giao thông quy hoạch. Mỗi tủ điện hạ thế cấp điện cho 6 đến 8 hộ dân. Riêng các công trình công cộng hệ thống cấp điện 0,4KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cáp lấy điện trực tiếp từ tủ điện hạ thế trạm biến áp khu vực.

+ Cấp điện chiếu sáng cho khu vực quy hoạch: Sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 10\text{m}$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 10\text{m}$. Khoảng cách đèn trung bình là 34m.

- Thông tin liên lạc:
- + Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện Đại Từ. Từ tổng đài này bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp đặt trên vỉa hè giao thông. Các tuyến cáp này đi nổi chung cột với hệ thống điện 0,4KV.
- + Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

2.5. Quy định về nước thải, rác thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch căn bản vẫn tuân theo các lưu vực thoát nước tự nhiên.
- Theo định hướng san nền, hướng thoát nước chính của khu vực quy hoạch sẽ tập trung vào mương dọc đường Đồng Khốc rồi thoát ra suối Gò Sơn.
- Kết cấu công thoát nước dọc đường sử dụng công bản xây gạch có đập nắp BTCT chạy dọc trên vỉa hè với các khẩu độ B1000xH1000 và D600. Các đoạn công qua đường sử dụng công bản đổ BTCT có nắp đan chịu lực.
- Dọc theo các tuyến công xây dựng các hố ga kết hợp thu nước mặt và kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống thoát nước. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30 - 45m tùy theo độ dốc đáy công.
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.
- Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến công được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến chính.
- Mạng lưới đường ống thoát nước thải sản xuất gồm các hố thu, tuyến công BTCT D300 các tuyến công dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải đến khu xử lý.
- Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được tập trung tại các điểm xác định của các khu đất, sau đó được thu gom, phân loại và vận chuyển đến bãi rác tập trung của thị trấn. Sơ đồ thu gom rác thải:
Rác từ các hộ gia đình → Phân loại → Xe tay → thu gom → Xe chuyên chở → Khu xử lý chất thải rắn tập trung.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất.

1. Khu vực Quy hoạch chi tiết bao gồm các khu chức năng được quy định và có ký hiệu (trong bản vẽ QH-03) như sau:

- Đất Công cộng (đất nhà văn hóa): NVH.
- Đất ở quy hoạch mới: BT, LK1, LK2, ..., LK10.
- Đất ở hiện trạng: OHT.
- Đất mương nước: MN1, MN2.
- Đất cây xanh: CX1, CX2, ..., CX6.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: HTKT.
- Đất giao thông, khoảng trống.
- Mật độ xây dựng: Tỷ lệ %; Tầng cao: Tầng; Hệ số sử dụng đất: Làn.

2. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ các quy định về chiều cao, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi theo đồ án được phê duyệt. Đảm bảo hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về xả nước thải vệ sinh môi trường và được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

3. Các lô đất trong khu vực Quy hoạch chi tiết phải được đầu tư xây dựng theo đúng quy định về quy mô diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất theo bảng tổng hợp sau:

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC Ô ĐẤT QUY HOẠCH

TT	Kí hiệu	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Số Tầng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1		Đất công cộng	529,0	1,08			
	NHV	Đất nhà văn hóa	529,0		40-60	1	0,4-0,6
2		Đất ở mới	21.593,8	44,03			
	BT	Đất ở biệt thự	2.597,3		75	2-4	1,5-3
	LK1	Đất ở chia lô liền kề	2.835,8		90	3-5	2,7-4,5
	LK2	Đất ở chia lô liền kề	3.300,0		90	3-5	2,7-4,5
	LK3	Đất ở chia lô liền kề	900,0		90	3-5	2,7-4,5
	LK4	Đất ở chia lô liền kề	2.227,0		85	3-5	2,5-4,3
	LK5	Đất ở chia lô liền kề	2.427,0		85	3-5	2,5-4,3
	LK6	Đất ở chia lô liền kề	2.527,0		90	3-5	2,7-4,5
	LK7	Đất ở chia lô liền kề	1.223,5		90	3-5	2,7-4,5
	LK8	Đất ở chia lô liền kề	2.361,9		85	3-5	2,5-4,3
	LK9	Đất ở chia lô liền kề	637,8		90	3-5	2,7-4,5
	LK10	Đất ở chia lô liền kề	503,0		90	3-5	2,7-4,5
	OHT	Đất ở hiện trạng	53,5		100	3-5	3-5
3		Đất ruộng nước	1.397,0	2,85			
	MN		1.397,0		-	-	-
4		Đất cây xanh	6.422,2	13,09			
	CX1	Vườn hoa trung tâm	3.948		5	1	0,05
	CX2	Cây xanh	237,0		-	-	-
	CX3	Cây xanh	400,0		-	-	-
	CX4	Cây xanh	556,6		-	-	-
	CX5	Đảo giao thông	886,6		-	-	-
	CX6	Cây xanh	394,0		-	-	-
5	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	347,0	0,71	50	1	0,5
6	GT	Đất giao thông, khoảng trống	18.753,0	38,24	-	-	-
Tổng			49.042,0	100,00			

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

1. Chỉ giới đường đỏ: Là chỉ giới tính đến ranh giới lô đất quy hoạch. Đối với các lô đất nằm tiếp giáp với đường giao thông thì chỉ giới đường đỏ nằm trùng với lộ giới của đường.

2. Chỉ giới xây dựng: Là chỉ giới được quy định theo khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ. Trường hợp các lô đất không quy định chỉ giới xây dựng thì chỉ giới xây dựng phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (khoảng lùi xây dựng công trình xác định theo bề rộng của lộ giới đường).

3. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng quy định trong bản vẽ QH-05, như sau:

- Với những lô đất công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 5m.

- Với những lô đất ở dân cư: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 0 - 2m.

4. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường:

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo tiêu chuẩn trong khu dân cư, đảm bảo mỹ quan chung của khu vực quy hoạch.

- Tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt về hệ thống công trình ngầm dưới đường, bố trí hợp lý vị trí các hố ga, hố kỹ thuật, cây xanh.

- Tại vị trí nút giao giữa các tuyến đường nội bộ với nhau thiết kế các bán kính rẽ tối thiểu $R = 8m$, góc vát quy định tối thiểu $5m \times 5m$ đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

- Đường trong khu quy hoạch phải đảm bảo: Độ dốc ngang đường 2 mái và 1 mái: $i_n = 2\%$; độ dốc ngang trên hè: $i_n = 1,5\%$; độ dốc dọc của từng tuyến đường, kết cấu đường của từng tuyến đường theo bản vẽ quy hoạch được duyệt (Bản vẽ QH-05).

Điều 7. Quy định về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.

1. Các công trình, dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đồng Khốc thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành về bảo vệ hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đồ án, bao gồm: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

2. Quy định cụ thể:

- Hành lang an toàn đối với đường giao thông là toàn bộ lộ giới quy hoạch của đường đã được phê duyệt.

- Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước (trạm cấp, đường ống), thoát nước mưa (đường ống, cửa xả), nước thải (trạm xử lý, đường ống, cửa xả), công trình cấp điện (trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm) phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quy định cụ thể của từng ngành đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt (xem bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng QH - 05).

Điều 8. Quy định về hình thức kiến trúc công trình xây dựng.

1. Thể loại công trình công cộng, nhà ở:

- Tất cả các công trình nhà ở là các lô đất liền kề và đất biệt thự, vì vậy khi thiết kế công trình và hàng rào công trình phải có sự thống nhất và đảm bảo các yếu tố sau:

+ Các công trình phải xây dựng đảm bảo chỉ giới xây dựng.

+ Duy trì nét kiến trúc truyền thống, khuyến khích sử dụng mái dốc, có các khoảng sân trước và sân sau. Tạo những khoảng trống lớn để bố trí các khu cây xanh, sân chơi phục vụ cho từng cụm nhà phù hợp với bản vẽ thiết kế đô thị.

+ Màu sắc công trình: Sử dụng các màu sắc hài hoà với thiên nhiên như: Màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt.

+ Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương mái ngói, cửa gỗ, quét vôi hoặc sơn nước.

+ Với các khu nhà theo phong cách hiện đại sử dụng cửa khung nhôm kính, mặt tường ốp gạch, đá. Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa sân vườn bên trong công trình và cảnh quan chung khu vực.

+ Tường rào: Hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp lớp cây bóng mát phía trong. Khuyến khích các loại cây trồng hàng rào như chè tàu, ô rô. Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,6m. Mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Bậc thêm, vệt dắt xe được nhô ra không quá 0,3m.

+ Đường ống đứng thoát nước mưa gắn vào mặt ngoài nhà được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải bảo đảm mỹ quan.

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,6m (so với mặt vỉa hè) trở lên các bộ phận cố định của ngôi nhà (ô văng, sê nô, ban công, mái đua,...) được vượt quá đường đỏ theo những điều kiện như sau:

+ Độ vươn ra (đo từ đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) phải không được lớn hơn giới hạn cho phép, tùy thuộc chiều rộng lộ giới đường. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng như sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn tối đa (m)
Dưới 7	0
7-12	0,9
12-16	1,2
>16	1,4

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng.

- Nhô quá chỉ giới xây dựng: Bậc thêm, vệt dắt xe, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón. Riêng ban công được nhô qua chỉ giới xây dựng không quá 1,2m.

- Cốt nền hoàn thiện: +0.450 so với cốt vỉa hè (+0.00)

2. Các công hạ tầng kỹ thuật: Các công trình hạ tầng kỹ thuật khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép.

Điều 9: Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức các khu cây xanh.

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

2. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân gỗ, cao tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông. Khoảng cách trồng cây trung bình là 15m, nằm tại phần trước cửa các công trình và lệch đều về một hướng, so với công chính vào công trình sao cho không ảnh hưởng đến giao thông từ đường vào trong lô đất.

3. Đối với các công hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm cấp nước khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép. Khu xử lý nước thải, bãi tập kết rác thải rắn, trạm cấp nước yêu cầu phải xây tường rào kín, cao trên 2,5m che khuất tầm nhìn và kết hợp trồng cây xanh cách ly.

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

- Biển quảng cáo, chỉ dẫn, ký hiệu và cây trồng trên hè phố 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.

- Hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình.

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

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. 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 được duyệt.

Điều 12. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Quy định quản lý theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đồng Khốc thị trấn Hùng Sơn, 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;
- UBND thị trấn Hùng Sơn huyện Đại Từ;
- Công ty cổ phần phát triển xây dựng 199./.