

Số: *3348* /QĐ-UBND

Phú Lương, ngày *15* tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 1268/2013/QĐ-UBND, ngày 04/7/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025; Quyết định số 707/QĐ-UBND, ngày 14/5/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung thị trấn Đu, huyện Phú Lương tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 4088/QĐ-UBND, ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ (lần 2) quy hoạch chung thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ các Quyết định số 3381/QĐ-UBND, ngày 06/11/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành danh mục các dự án khu đô thị, điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, đợt 3; điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 và Quyết định số 2542/QĐ-UBND, ngày 29/8/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên;



Căn cứ Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2021 của UBND huyện Phú Lương về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Căn cứ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương do Công ty TNHH một thành viên tư vấn xây dựng 30-10 lập;

Thực hiện Công văn số 1780/STNMT-QLĐĐ, ngày 03/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tham gia ý kiến nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Thực hiện Công văn số 2102/STC-TCĐT, ngày 01/6/2021 của Sở Tài chính về việc cho ý kiến tham gia đối với nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Thực hiện Công văn số 1331/SCT-KHTCTH, ngày 09/7/2021 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến và thoả thuận đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Thực hiện Công văn số 1388/SGTVT-QLCLCT&ATGT, ngày 23/6/2021 của Sở Giao thông vận tải về việc tham gia ý kiến nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Thực hiện Công văn số 2406/SXD-QHXD, ngày 05/7/2021 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 139/TTr-KTHT ngày 10/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương

I. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương.

II. Địa điểm quy hoạch: Thị trấn Đu, huyện Phú Lương

III. Các nội dung chính của đồ án

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô nghiên cứu lập quy hoạch

1.1 Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc thị trấn Đu, huyện Phú Lương có vị trí như sau:

- + Phía Bắc giáp đường bê tông và dân cư tổ dân phố Cầu Lân, thị trấn Đu;
- + Phía Nam giáp đất lúa và dân cư tổ dân phố Cầu Lân, thị trấn Đu;
- + Phía Đông giáp đất đồi thuộc tổ dân phố Cầu Lân, thị trấn Đu;
- + Phía Tây giáp Quốc lộ 3.

1.2. Quy mô

- Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích khoảng: 64.191,4m² (6,42ha). Ranh giới quy hoạch chi tiết: 40.289,8 m² (4,029ha), ranh giới phụ cận, kết nối hạ tầng kỹ thuật 23.901,6 m² (2,39ha).

- Quy mô dân số khoảng 600-800 người.

2. Mục tiêu của đồ án

- Tạo quỹ đất phát triển dân cư, đáp ứng nhu cầu về đất ở, cải tạo và chỉnh trang đô thị, góp phần tạo bộ mặt không gian kiến trúc cảnh quan cho đô thị, đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa.

- Nâng cao đời sống tinh thần, vật chất của người dân khu vực và vùng lân cận

- Làm cơ sở pháp lý cho đầu tư xây dựng, quản lý theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

- Tăng hiệu quả sử dụng đất, khai thác nguồn thu cho Ngân sách.

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

3.1. Cơ cấu phân khu chức năng

- Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch bao gồm: Đất ở, đất công cộng (*Nhà văn hóa, công trình dịch vụ, công cộng...*), đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, taluy.

3.2. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: 64.191,4 m²

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	QH tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích thực hiện quy hoạch		40.289,8		100,0
1	Đất ở quy hoạch		14.377,1		35,7
	<i>Đất ở nhà liền kề</i>	<i>LK</i>	<i>11.100,2</i>	<i>5</i>	
	<i>Đất ở nhà vườn</i>	<i>NV</i>	<i>3.276,9</i>	<i>3</i>	

2	Đất XD công trình công cộng (nhà văn hóa)	NVH	652,4	2	1,6
3	Đất cây xanh	CX	5.963,7		14,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (bao gồm cả khe kỹ thuật giữa các dãy nhà)		3.562,0		8,8
	Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung	HTKT	319,6		
	Đất đường kỹ thuật + ta luy		3.242,4		
5	Đất giao thông		15.734,6		39,1
	Bãi đỗ xe	BĐX	1.012,0		
	Đường giao thông		14.722,6		
II	Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật		23.901,6		
Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch (I+II)			64.191,4		

Mật độ xây dựng theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

4.1.1. Giao thông đối ngoại

- Mặt cắt 4-4 (đường QL.3 theo quy hoạch chung thị trấn Đu): Bề rộng đường là 42,0m trong đó phần lòng đường 7,50m+15,0m+7,50m; vỉa hè đường 3,5m+2,5m+2,5m+3,5m.

- Mặt cắt 3-3 (đường nội bộ): Bề rộng đường là 14,5m trong đó phần lòng đường 7,0m vỉa hè 4,0m+3,0m.

- Mặt cắt 2-2 (đường theo quy hoạch chung thị trấn Đu): Bề rộng đường là 19,5m trong đó phần lòng đường 7,5m vỉa hè mỗi bên 6,0m.

- Mặt cắt 1-1 (đường nội bộ): Bề rộng đường là 15,5m. Trong đó phần lòng đường 7,5m vỉa hè mỗi bên 4,0m.

- Mặt cắt 5-5 (đường nội bộ): Bề rộng đường là 13,5m. Trong đó phần lòng đường 7,5m vỉa hè 3,0m+3,0m.

4.1.2. 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.

- Chỉ giới đường đỏ trong khu vực, chủ yếu là chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông được xác định trên cơ sở các tọa độ tim đường mở rộng về hai phía theo bề rộng mặt cắt đường.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng xây lùi được xác định nhằm đảm bảo các yêu cầu về giao thông, phòng hoả và kiến trúc cảnh quan, được xác định tuân theo cấp đường và tuân theo quy chuẩn.

- Toàn bộ hệ thống chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng và khoảng xây lùi của từng ô đất cụ thể được trình bày trong bản vẽ quy hoạch QH-05.

4.2. Quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật

- Căn cứ vào cao độ, độ dốc nền hiện trạng của khu vực xây dựng, căn cứ vào bản cao độ theo QH chung thị trấn Đu đã được phê duyệt. Chọn cao độ nền thiết kế thấp nhất là +50,7m, cao nhất là +51,6m. Độ dốc nền trung bình 0,5% dốc từ hướng Đông Bắc xuống Tây Nam theo trục đường giao thông của khu vực quy hoạch, thoát nước vào cống BTCT D1200 QL.3 hiện có.

4.3. Quy hoạch thoát nước, vệ sinh môi trường

4.3.1. Quy hoạch thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải và dựa trên các nguyên tắc sau:

- Toàn bộ nước mưa được thoát theo độ dốc san nền, rồi chảy vào hệ thống cống tròn BTCT D=600mm được đặt trên vỉa hè đường giao thông, sau đó đổ vào cửa xả trên đường quốc lộ 3.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước dưới đường sẽ bố trí các ga thu nước có đập nắp gang (trung bình 30m/ga).

4.3.2. Quy hoạch thoát nước thải

- Xây dựng một hệ thống thoát nước thải cho khu vực riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt thu gom bằng cống tròn D300, thoát nước về trạm xử lý nước thải tập trung có Q= 20 (m³/ngđ).

- Nước thải sau khi xử lý đạt loại A theo QCVN 14-MT: 2015/BTNMT thoát theo hệ thống thoát nước mưa quy hoạch.

4.3.3. Xử lý nước thải

- Dùng cống thoát nước tự chảy bằng BTCT: D300mm.

- Để tiện cho việc thu gom nước thải, các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè đường, dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- 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. Để

tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình từ 20 đến 30m/hố ga

4.3.4. Rác thải

- Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt từ các khu nhà và công trình công cộng được thu gom vào các điểm thu rác của khu vực và được chuyển đến bãi xử lý rác thải tập trung của huyện.

4.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ ống D100 nằm trên đường quốc lộ 3. Cấp nước cứu hỏa được thiết kế tách riêng cấp nước sinh hoạt.

- Quy hoạch mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống quy hoạch dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Ống dịch vụ sử dụng ống nhựa HDPE: DN63. Kèm theo các phụ tùng khác như van, đồng hồ, mỗi nối mềm.

- Ống qua đường sử dụng ống lồng bằng thép.

4.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch dự kiến được lấy từ đường dây 35KV qua khu quy hoạch.

- Hiện tại tuyến đường dây 35kV đi qua khu đất. Đề xuất hạ ngầm toàn bộ đoạn tuyến đường dây 35kV trong ranh giới quy hoạch, vị trí hạ ngầm trên phạm vi vỉa hè các tuyến đường; hết ranh giới quy hoạch trả lại theo đúng vị trí đường dây.

- Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến cáp ngầm CU/DSTA 4x150mm², 2,4x120mm², 4x95mm², 4x70mm², 4x35mm² xuất phát từ các lộ ra hạ thế của tủ điện tổng và chia ra các nhánh đến các tủ điện phân phối của khu vực để cấp điện cho các nhà liền kề.

- Tủ điện tổng, tủ điện phân phối điện hạ áp cho các khu nhà liền kề đặt ngoài nhà là loại kín mức độ kín tối thiểu IP55, chịu thời tiết được cố định trên bệ bê tông đặt ngay trên hè phố.

- Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp Cu/DSTA 4x150mm², 4x120mm², 4x95mm², 4x70mm², 4x35mm² đi trên các giá đỡ bằng thép trong mương cáp kỹ thuật. Các đoạn không có mương cáp kỹ thuật, cáp điện hạ thế được đặt trực tiếp trong đất ở độ sâu tối thiểu 1.0m so với cốt vỉa hè. Những đoạn cáp qua đường, cáp được luôn trong ống bảo vệ bằng thép.

- Chiều sáng đường giao thông: Đèn chiếu sáng đường được bố trí so le trên vỉa hè hai bên đường, cột đèn bằng thép mạ kẽm nhúng nóng cao 10m cần đơn, lắp 01 bóng LED cao áp 220V/120W, khoảng cột trung bình 35-45m. Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4X16mm- luôn trong ống nhựa HPDE chôn ngầm dưới hào cáp.

- Thông tin liên lạc: Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện khu vực. Từ tổng đài này bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp (cáp quy chuẩn 500 x 2 đôi dây) đến các ô đất xây dựng. Tuyến cáp được hạ ngầm đi trong hào kỹ thuật chung với hệ thống điện.

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

Điều 2. Ủy ban nhân dân Thị trấn Đu căn cứ Luật Xây dựng có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, quản lý đất đai, xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

Giao các phòng chuyên môn: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và PTNT, UBND thị trấn Đu căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao hoàn thiện các thủ tục theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn Đu và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT HU, HĐND huyện ;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Lưu: VT.



Ngô Thành Trung

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ LƯƠNG**

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3348/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2021
của UBND huyện Phú Lương)*

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 tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương.

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 tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng kinh tế và hạ tầng là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện Phú Lương thực hiện việc quản lý quy hoạch, Chủ đầu tư là UBND thị trấn Đu phối hợp 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

1.1 Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc thị trấn Đu, huyện Phú Lương có vị trí như sau:

- + Phía Bắc giáp đường bê tông và dân cư tổ dân phố Cầu Lân, thị trấn Đu;
- + Phía Nam giáp đất lúa và dân cư tổ dân phố Cầu Lân, thị trấn Đu;
- + Phía Đông giáp đất đồi thuộc tổ dân phố Cầu Lân, thị trấn Đu;
- + Phía Tây giáp quốc lộ 3.

1.2. Quy mô

- Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích khoảng : 64.191,4m² (6,42ha).

- Quy mô dân số khoảng 600-800 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:

- Khu chức năng trong khu vực quy hoạch bao gồm: Đất ở, đất công cộng (Nhà văn hóa, công trình dịch vụ, công cộng...), đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, taluy, đất thương mại, dịch vụ.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	QH tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích thực hiện quy hoạch		40.289,8		100,0
1	Đất ở quy hoạch		14.377,1		35,7
	Đất ở nhà liền kề	LK	11.100,2	5	
	Đất ở nhà vườn	NV	3.276,9	3	
2	Đất XD công trình công cộng (nhà văn hóa)	NVH	652,4	2	1,6
3	Đất cây xanh	CX	5.963,7		14,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (bao gồm cả khe kỹ thuật giữa các dãy nhà)		3.562,0		8,8
	Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung	HTKT	319,6		
	Đất đường kỹ thuật + ta luy		3.242,4		
5	Đất giao thông		15.734,6		39,1
	Bãi đỗ xe	BĐX	1.012,0		
	Đường giao thông		14.722,6		
II	Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật		23.901,6		
Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch (I+II)			64.191,4		

Mật độ xây dựng theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- 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 được UBND huyện Phú Lương 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 bản vẽ quy hoạch sơ đồ tổ chức kiến trúc cảnh quan; bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được UBND huyện Phú Lương phê duyệt.

- Việc xây mới các công trình có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình có quy mô lớn, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong khu quy hoạch phải thi tuyển thiết kế kiến trúc.

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

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

1. Quy định chung:

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng tuy nèn, hào kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong tuy nèn, hào kỹ thuật. Việc xây dựng tuy nèn, hào kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất, an toàn trong khai thác.

- 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.

2. Quy định cụ thể:

a. Quy định về giao thông:

- Đường giao thông cấp khu vực: 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 cấp khu vực với các đường trục chính.

b. 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 không chế san nền và cao độ nền, hướng dốc san nền của từng lô đất.

+ Quy hoạch thoát nước: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về hướng dốc, lưu vực, cửa xả thoát nước. Hệ thống, mạng lưới thoát 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.

c. Quy định về thoát nước, vệ sinh môi trường:

* *Quy hoạch thoát nước*

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải và dựa trên các nguyên tắc sau:

- Toàn bộ nước mưa được thoát theo độ dốc san nền, rồi chảy vào hệ thống cống tròn BTCT D=600mm được đặt trên vỉa hè đường giao thông, sau đó đổ vào cửa xả CX1 trên đường quốc lộ 3.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước dưới đường sẽ bố trí các ga thu nước có đập nắp gang (trung bình 30m/ga).

* *Xử lý nước thải:*

- Xây dựng một hệ thống thoát nước thải cho khu vực riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt thu gom bằng cống tròn D300, thoát nước về trạm xử lý nước thải tập trung có $Q=20$ (m³/ngđ).

- Nước thải sau khi xử lý đạt loại A theo QCVN 14-MT: 2015/BTNMT thoát theo hệ thống thoát nước mưa quy hoạch.

- Dùng cống thoát nước tự chảy bằng HDPE: D300mm

- Để tiện cho việc thu gom nước thải, các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè đường, dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- 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. Để tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20 - 30m/ga

** Rác thải.*

- Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt từ các khu nhà và công trình công cộng được thu gom vào các điểm thu rác của khu vực và được chuyển đến bãi xử lý rác theo quy định của cơ quan quản lý môi trường.

d. Quy định về cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ ống D76 nằm trên đường quốc lộ 3.

- Quy hoạch mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống quy hoạch dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Ống dịch vụ sử dụng ống nhựa HDPE: DN63. Kèm theo các phụ tùng khác như van, đồng hồ, mối nối mềm.

- Ống qua đường sử dụng ống lồng bằng thép.

e. Quy định về cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch dự kiến được lấy từ đường dây 35KV qua khu quy hoạch.

- Hiện tại tuyến đường dây 35kV đi qua khu đất. Đề xuất hạ ngầm toàn bộ đoạn tuyến đường dây 35kV trong ranh giới quy hoạch, vị trí hạ ngầm trên phạm vi vỉa hè các tuyến đường; hết ranh giới quy hoạch trả lại theo đúng vị trí đường dây.

- Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến cáp ngầm CU/DSTA 4x150mm², 2,4x120mm², 4x95mm², 4x70mm², 4x35mm² xuất phát từ các lộ ra hạ thế của tủ điện tổng và chia ra các nhánh đến các tủ điện phân phối của khu vực để cấp điện cho các nhà liền kề.

- Tủ điện tổng, tủ điện phân phối điện hạ áp cho các khu nhà liền kề đặt ngoài nhà là loại kín mức độ kín tối thiểu IP55, chịu thời tiết được cố định trên bệ bê tông đặt ngay trên hè phố.

- Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp Cu/DSTA 4x150mm², 4x120mm², 4x95mm², 4x70mm², 4x35mm² đi trên các giá đỡ bằng thép trong mương cáp kỹ thuật. Các đoạn không có mương cáp kỹ thuật, cáp điện hạ thế được đặt trực tiếp trong đất ở độ sâu tối thiểu 1.0m so với cốt vỉa hè. Những đoạn cáp qua đường, cáp được luồn trong ống bảo vệ bằng thép.

- Chiều sáng đường giao thông: Đèn chiếu sáng đường được bố trí so le trên vỉa hè hai bên đường, cột đèn bằng thép mạ kẽm nhúng nóng cao 10m cần đơn, lắp 01 bóng LED cao áp 220V/120W, khoảng cột trung bình 35-45m. Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4X16mm- luôn trong ống nhựa HPDE chôn ngầm dưới hào cáp.

- Thông tin liên lạc: Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện khu vực. Từ tổng đài này tổng bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp (cáp quy chuẩn 50 x 2 đôi dây) đến các ô đất xây dựng. Trước mắt các tuyến cáp được hạ ngầm đi trong hào kỹ thuật chung với hệ thống điện. Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

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 tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương bao gồm các khu chức năng được quy định và ký hiệu như sau:

- Đất ở: LK-01, LK-01, LK-03, LK-04, NV1, NV2, NV3
- Đất công cộng: NVH
- Đất cây xanh: CX-01, CX-02
- Đất hạ tầng: HTKT, HT
- Đất giao thông.

2. Các công trình xây dựng trong khu vực 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 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:

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.

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 lô 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 đồ án, cụ thể như sau:

- Mặt cắt đường quy hoạch:

+ Mặt cắt 4-4 (đường QL.3 theo quy hoạch chung thị trấn Đu): Bề rộng đường là 42,0m trong đó phần lòng đường 7,50m+15,0m+7,50m; vỉa hè đường 3,5m+2,5m+2,5m+3,5m.

+ Mặt cắt 3-3 (đường nội bộ): Bề rộng đường là 14,5m trong đó phần lòng đường 7,0m vỉa hè 4,0m+3,0m.

+ Mặt cắt 2-2 (đường theo quy hoạch chung thị trấn Đu): Bề rộng đường là 19,5m trong đó phần lòng đường 7,5m vỉa hè mỗi bên 6,0m.

+ Mặt cắt 1-1 (đường nội bộ): Bề rộng đường là 15,5m. Trong đó phần lòng đường 7,5m vỉa hè mỗi bên 4,0m.

+ Mặt cắt 5-5 (đường nội bộ): Bề rộng đường là 13,5m. Trong đó phần lòng đường 7,5m vỉa hè 3,0m+3,0m.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) bằng 0m đối với nhà lô liền kề, đất cây xanh và bằng 5m đối với công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật

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

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo tiêu chuẩn đường trong khu đô thị, 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 và đường chính khu vực với nhau thì bán kính rẽ tối thiểu $R=8m$, góc vát quy định tối thiểu $3m \times 3m$ đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

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

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 quy hoạch 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 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 và bản vẽ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật).

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

1. Các công trình công cộng:

- Các công trình công cộng, dịch vụ trong Khu quy hoạch khi thiết kế phải đảm bảo các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật cho từng loại hình theo tiêu chuẩn ngành.

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo tính hiện đại và phải hoà nhập với khung cảnh chung và làm nổi bật được đặc điểm của một Khu đô thị hiện đại.

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

- Trang trí mặt đứng phải quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính đặc trưng của một Khu đô thị nông thôn mới hiện đại.

- 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.

- Tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tính an toàn tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

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 cách ly, cây xanh cảnh quan.

1. Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa cho các tuyến đường giao thông.

2. Các loại cây xanh sử dụng trong khu quy hoạch cây xanh cảnh quan phải được tổ chức hợp lý, đảm bảo sự phối hợp giữa các loại cây, hoa có tính hệ thống tự nhiên.

3. 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).

4. 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 3% (bao gồm cả đường dạo) với tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho người dân trong khu đô thị.

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 chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương.

Điều 11. 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 12. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thành Nam 2, thị trấn Đu, huyện Phú Lương được ấn 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:

- Sở Xây dựng Thái Nguyên;
- Ủy ban nhân dân huyện Phú Lương;
- Ủy ban nhân dân thị trấn Đu;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Lương;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Lương;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Phú Lương;
- Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện Phú Lương;

