

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn Đông Tây 2, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên 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;

Căn cứ Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc 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 3645/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Các khu chức năng xã Đồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về ban hành Danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư; các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); các dự án có sử dụng đất thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, đợt 1 năm 2018 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số: 3384/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành Danh mục các dự án khu đô thị, điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2018, 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 văn bản chủ trương đầu tư số 517/UBND-TCKH ngày 09/5/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên về việc lập hồ sơ các dự án khu dân cư, khu đô thị thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

Văn bản thỏa thuận số 341/SXD-QHKT ngày 26 tháng 02 năm 2018 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc thỏa thuận các nội dung đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 điểm dân cư nông thôn Đông Tây 2, thị xã Phổ Yên.

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị và của Ban Quản lý các dự án đầu tư và xây dựng thị xã Phổ Yên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn Đông Tây 2, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn Đông Tây 2, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch:

- Thuộc địa giới hành chính khu vực xóm Đình xã Nam Tiến và xóm Sứ xã Tân Hương; Tổ dân phố Ấp Bắc phường Đông Tiến thuộc thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, bao gồm 02 khu (Khu A và Khu B), tổng diện tích lập quy hoạch là 7,39 ha, có phạm vi ranh giới như sau:

* Khu A: Diện tích lập quy hoạch dự kiến là 5,113 ha, có ranh giới:

+ Phía Đông: giáp đất dân cư quy hoạch.

+ Phía Tây: giáp đất lúa.

+ Phía Nam: giáp dân cư hiện trạng và đất lúa.

+ Phía Bắc: giáp đất lúa.

* Khu B: Diện tích lập quy hoạch dự kiến là 2,277 ha, có ranh giới:

- + Phía Đông: giáp đất đường giao thông theo quy hoạch.
- + Phía Tây: giáp đất lúa và đường giao thông theo quy hoạch.
- + Phía Nam: giáp dân cư hiện trạng và đất lúa.
- + Phía Bắc: giáp đất lúa.

3. Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích đất khoảng: 7,39 ha.
- Dân số khoảng : 1000 người

4. Mục tiêu, tính chất và chức năng khu vực quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phát triển bền vững trên cơ sở quy hoạch chung, kế thừa chọn lọc quy hoạch thị xã Phố Yên, quy hoạch chi tiết các khu chức năng được phê duyệt, các dự án đã điều chỉnh và đang triển khai theo chủ trương của cấp thẩm quyền.

- Làm cơ sở tổ chức lập dự án đầu tư; kiểm soát phát triển và quản lý đô thị.

- Cải tạo đô thị hiện hữu, gắn với việc bảo tồn tôn tạo các giá trị di sản truyền thống của khu vực. Phát huy được các yếu tố thuận lợi, tiềm năng phát triển của khu vực, tạo được nét đặc trưng riêng, tổ chức đồng bộ hệ thống trung tâm, các khu nhà ở gắn kết với các dịch vụ hạ tầng theo mô hình đa chức năng, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội.

- Quy hoạch xây dựng lại gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung.

Tính chất

- Là khu dân cư đô thị phát triển, hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

5. Quy mô dân số:

Tổng quy mô dân số: Khoảng 1000 người.

6. Phân khu chức năng và tổ chức không gian đô thị.

a) Phân khu chức năng, cụ thể:

Bảng sử dụng đất toàn khu:

	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao TB	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở chia lô	30.182,5	80%	1÷5	0,8÷4,0	40,84
1.1	Đất ở chia lô Khu A	18.987,5				
1.2	Đất ở chia lô Khu B	11.195,0				
2	Đất cây xanh	21.205,8	5%	1	0,05	28,69
2.1	Đất cây xanh Khu A	17.929,7				
2.2	Đất cây xanh Khu B	3.276,1				
3	Đất công cộng	3.639,4				4,93
3.1	Đất công cộng Khu A	1.309,5				
3.2	Đất công cộng Khu B	2.329,9				
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.872,9				2,53
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật Khu A	388,1				
4.2	Đất hạ tầng kỹ thuật Khu B	1.484,8				
5	Đất giao thông	17.004,3				23,01
5.1	Đất giao thông Khu A	12.513,0				
5.2	Đất giao thông Khu B	4.491,3				
	TỔNG DIỆN TÍCH	73.904,9				100

b) Tổ chức không gian đô thị.

- Khu nhà ở được tổ chức với không gian công cộng bố trí xen kẽ khu vực, kết hợp với khu dân cư Đông Tây 1 thành một cấu trúc nhóm dân cư, sử dụng chung các tiện ích đô thị đơn vị ở với khu dân cư hiện có. Thiết kế có kiến trúc hiện đại hòa nhập với môi trường sinh thái của khu vực kết hợp với các yếu tố đặc trưng của địa phương. Tổ chức các nhà ở theo hướng thuận tiện với hướng gió và phù hợp quy hoạch chung đã phê duyệt. Mật độ xây dựng tối đa 80%, mặt tiền rộng 5m ÷ 6m, tầng cao từ 2 đến 5 tầng.

- Trung tâm thương mại dịch vụ cho dân cư bố trí khu B của dự án. Mật độ xây dựng từ 40%÷60%, tầng cao từ 3 đến 8 tầng.

- Không gian công cộng (cây xanh, nhà văn hóa) được bố trí tại cả 2 khu, nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân trong khu.

Bố trí nhà văn hóa tại vị trí thuận lợi. Mật độ xây dựng từ 40%÷60%, tầng cao từ 1 đến 2 tầng.

Bố trí không gian cây xanh công cộng (bóng mát và cảnh quan) giữa các khu ở tạo môi trường và không gian sống tốt nhất cho người dân. Cây xanh trồng các loại có tán lá lớn, tuổi thọ cao, ít gây ồn.

7. Định hướng công trình kỹ thuật hạ tầng:

Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng trên cơ sở đồng bộ và hiện đại.

a) *Giao thông*: Xây dựng các tuyến giao thông của đô thị, tuân thủ theo quy hoạch chung đã được phê duyệt, đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng của khu vực với các mặt bằng đã lân cận đã được duyệt. Mặt cắt đường đặt tên theo dự án Đông Tây 1 đang triển khai.

+ Mặt cắt 2-2 Đường có lộ giới 24,0m.

$$B_{\text{mặt}} = 16,0 \text{ m}; B_{\text{hè}} = 2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$$

+ Mặt cắt 4-4 Đường có lộ giới 19,0m.

$$B_{\text{mặt}} = 7,0 \text{ m}; B_{\text{hè}} = 4,0 \text{ m} + 8,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$$

+ Mặt cắt 5-5 Đường có lộ giới 16,5m.

$$B_{\text{mặt}} = 8,5 \text{ m}; B_{\text{hè}} = 2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$$

+ Mặt cắt 5A-5A Đường có lộ giới 16,0m.

$$B_{\text{mặt}} = 8,0 \text{ m}; B_{\text{hè}} = 2 \times 4,0 \text{ m}$$

+ Mặt cắt 6-6 Đường có lộ giới 15,0m.

$$B_{\text{mặt}} = 7,0 \text{ m}; B_{\text{hè}} = 2 \times 4,0 = 8,0 \text{ m}$$

b) *San nền- Thoát nước mưa*

- Cao độ không chế xây dựng cho khu vực là từ +13,30 đến +15,50m

- Giải pháp san nền khu vực là tạo hệ thống thoát nước, đảm bảo việc tiêu thoát nước mặt chủ yếu theo địa hình tự nhiên. Tạo hướng dốc chung về phía Đông Nam khu vực thiết kế.

- Toàn bộ hệ thống nước mặt được thu gom thông qua hệ thống đường ống tròn có kích thước từ D600 ÷ D1800 và đấu nối với hệ thống thoát nước chung của khu vực thuộc khu dân cư Tân Tiến bằng cống hộ 3000x3000.

- Trên tuyến cống thoát nước mưa bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, thuận tiện cho công tác duy tu bảo dưỡng, nạo vét.

c) *Thoát nước thải*

- Hệ thống thoát nước thải trong khu vực quy hoạch thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải trong các hộ dân cư và các công trình công cộng được thu gom vào hệ thống cống nhánh, dẫn vào hệ thống cống chính chảy về trạm xử lý. Nước bẩn qua trạm xử lý làm sạch đạt tiêu chuẩn mới xả vào nguồn tiếp nhận.

- Trên tuyến cống thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế theo nguyên tắc tự chảy để tận dụng điều kiện địa hình.

d) Cấp điện:

- Tổng công suất sử dụng điện: khu A: 485,9 KW; khu B: 490,51 KW

- Tổng số trạm biến áp là: 02 trạm biến áp: khu A: 560 KVA; khu B: 560 KVA, nguồn cấp điện lấy từ đường dây 35kV hiện chạy qua khu vực lập quy hoạch.

e) Cấp nước:

Để đảm bảo cấp nước cho khu trung tâm đô thị an toàn và thuận tiện cho việc lấy nước trên mạng, mạng lưới đường ống được thiết kế dạng mạch vòng. Mạng lưới đường ống chính HDPE PN10 D110; đường ống phân phối HDPE PN10 D63.

Tổng nhu cầu dùng nước là: $Q = 350 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nội D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả $100 \div 150\text{m/}$ trụ.

f) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

Trong các nhóm ở thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom và chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn đô thị. Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của thị xã, riêng trong khu trung tâm chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

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

Điều 2. Ban Quản lý các dự án đầu tư và xây dựng thị xã Phổ Yên phối hợp với UBND xã Tân Hương, UBND phường Đồng Tiến, UBND xã Nam Tiến và các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Các đơn vị có liên quan Quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch kèm theo. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần trong khu vực theo quy hoạch được duyệt và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND thị xã, Thủ trưởng các đơn vị: Quản lý đô thị, Tài Nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế, UBND xã Tân Hương, UBND phường Đồng Tiến, UBND xã Nam Tiến, Ban Quản lý các dự án đầu tư và xây dựng thị xã Phổ Yên và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Thái Nguyên (B/c);
- Sở Xây dựng Thái Nguyên (B/c);
- Thường trực Thị ủy (B/c);
- Thường trực HĐND thị xã (B/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Như điều 3 (thực hiện);
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



**CHỦ TỊCH
Bùi Văn Lương**

