

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHỔ YÊN**

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

Số: 668/QĐ-UBND

Phổ Yên, ngày 22 tháng 02 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Vạn Phúc Phổ Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN

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

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

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 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 của Bộ Xây dựng 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 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 3057/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về chủ trương đầu tư Dự án khu dân cư Vạn Phúc Phổ Yên tại xóm Giếng, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên của Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Vạn Phúc Việt;

Căn cứ Quyết định số 8097/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND thị xã Phổ Yên về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Vạn Phúc Phổ Yên;

Căn cứ văn bản số 195/SXD-QLKTQH ngày 01/02/2018 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Vạn Phúc Phổ Yên;

Xét đề nghị của của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Vạn Phúc Việt tại Tờ trình số 19/1/18/TTr-ĐTXD ngày 19/01/2018 về việc đề nghị thẩm định phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Vạn Phúc Phổ Yên;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số 02/TTr-QLĐT ngày 01/02/2018,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Vạn Phúc Phổ Yên với nội dung chính như sau:

I. Tên Đề án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Vạn Phúc Phổ Yên.

II. Địa điểm Quy hoạch: Xóm Giếng, xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung Đề án:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp khu dân cư và đất ruộng.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư và đất ruộng.
- Phía Tây: Giáp đường sắt Hà Thái.
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có.

1.2. Quy mô:

- Quy mô sử dụng đất: 4,5959 ha.
- Quy mô dân số khoảng: 800 người

2. Tính chất:

Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, cấp nước, cấp điện ...) đồng bộ, phù hợp với quy hoạch được duyệt, góp phần giải quyết vấn đề đất ở cho cư dân trên địa bàn, nâng cao chất lượng sống cho người dân trong khu vực và vùng lân cận, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thị xã Phổ Yên.

3. Quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan:

3.1. Phân khu chức năng:

Khu quy hoạch bao gồm các khu chức năng chính như sau:

- Khu xây dựng nhà ở (khu dân cư).
- Khu xây dựng các công trình công cộng: nhà văn hóa.
- Khu xây dựng các công trình thương mại dịch vụ.
- Khu xây dựng khu cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao.
- Khu xây dựng các công trình đầu mối kỹ thuật: Trạm điện, trạm xử lý nước thải;
- Đất xây dựng hệ thống giao thông:
 - + Đất xây dựng hệ thống giao thông nội bộ trong khu quy hoạch.
 - + Đất xây dựng đường giao thông đối ngoại (đường ĐT.266).

3.2. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng quy hoạch sử dụng đất				
STT	Ký hiệu	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	GTDN	Đất giao thông đối ngoại	9952	
B		Khu dân cư quy hoạch	36.007	100,0
1		Đất ở	18268,5	50,7
1.1	DO	Đất ở chia lô	17980,5	
1.2	DOHT	Đất ở hiện trạng	288	
2		Đất công cộng	1635	4,5
2.1	CC-01	Nhà văn hóa	510	
2.2	CC-02	Thương mại dịch vụ	1125	
3		Đất hạ tầng kỹ thuật	500	1,4
3.1	HTKT	Trạm xử lý nước thải	500	
4	CX	Đất cây xanh	2887	8,0
5	TL	Đất ta luy	171	0,5
6	GT	Đất giao thông nội bộ	12546,5	34,9
		Tổng A+B	45959	
Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất				

3.3. Không gian kiến trúc, cảnh quan:

a) Tổ chức không gian:

- Trục đường ĐT.266 đi qua giữa khu quy hoạch là trục giao thông chính của khu vực cũng như là đường nối thành phố Sông Công đi huyện Phú Bình.

- Điểm nhấn về không gian cảnh quan là sự kết hợp giữa các khu thảm cỏ, cây xanh tán thấp xen kẽ với các cây xanh tán cao, các con đường dạo trong khu cây xanh công cộng tạo nên sự hài hòa trong không gian, là lá phổi xanh điều hòa không khí và tạo cảnh quan chủ đạo trong khu quy hoạch.

- Quy hoạch các nhóm nhà ở chia lô, bám theo các trục giao thông với diện tích lô đất từ 75-200m²/lô. Kích thước chi tiết từng lô đất xem bản vẽ quy hoạch chi tiết chia lô.

- Chiều cao tầng và cốt 0,00 của các công trình được quy định cụ thể đồng nhất cho toàn khu quy hoạch tạo sự thống nhất đồng bộ về kiến trúc của các công trình trên các tuyến đường giao thông.

- Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,45m.

- Đối với nhà ở chia lô: Chiều cao tầng 1 là 3,9m từ tầng 2 trở lên là 3,6, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 100%.

- Đối với công trình công cộng: Chiều cao tầng 1 là 4,5m, tầng 2 là 3,9m, mật độ xây dựng tối đa là 75%.

Các điểm trồng cây xanh bóng mát được trồng dọc vỉa hè, với khoảng cách giữa hai gốc cây là 10,0m.

- Tuyến đường ĐT.266 có chỉ giới xây dựng lùi lại 2m so với chỉ giới đường đỏ, vị trí khu đất thương mại chỉ giới xây dựng lùi lại 5m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Thiết kế đô thị:

- Các công trình xây dựng cần tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và chiều cao công trình để đảm bảo ý đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tạo mỹ quan cho khu dân cư.

- Hình thức kiến trúc công trình thống nhất hài hoà trên từng tuyến phố.

- Ngoài ra các công trình khi xây dựng phải tuân thủ các yêu cầu thiết kế đô thị về mặt bằng bố trí công trình, cốt cao độ các tầng, các quy định về mái công trình, ban công, bậc thềm, bậc cửa, màu sắc, vật liệu trang trí .v.v.được quy định tại bản vẽ thiết kế đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

3.4. Mật độ, tầng cao xây dựng:

STT	Khu chức năng	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Khu đất xây dựng công trình công cộng	40	1
2	Khu đất thương mại dịch vụ	75	7
3	Khu đất ở chia lô liên kế	100	5
4	Khu đất dân cư hiện trạng	80	5

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Giao thông:

- Mặt cắt đường giao thông:

STT	Tên mặt cắt	Kích thước hình học mặt cắt ngang đường (m)			
		Mặt đường	Via hè	Giải phân cách giữa	Đường đỏ
1	Mặt cắt 1A-1A, 1B-B	10,5x2	2x9,0	3	42,0
2	Mặt cắt 2-2	7,0	2x4,0	0	15,0
3	Mặt cắt 3-3	7,0	2,0 - 4,0	0	13,0
4	Mặt cắt 4-4	5,0	2x1,0	0	7,0

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch các khu vực tiếp giáp.

- Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo hài hoà với mạng lưới giao thông hiện tại, độ dốc tim đường tối thiểu 0,12% tối đa 1,09%, độ dốc ngang mặt đường 2%; độ dốc ngang vỉa hè 1,5%

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định trong đồ án quy hoạch, được cụ thể hoá và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới XD và chỉ giới đường đỏ các trục đường tỷ lệ 1/500.

4.2. San nền:

Chọn cốt không chế san nền khu vực là cốt mực nước tính toán và cốt tim đường của khu quy hoạch đã xây dựng. Do khu vực chủ yếu là ruộng dốc trũng về giữa khu đất, nên chọn giải pháp thiết kế san nền là đắp đất toàn khu vực quy hoạch để tôn nền sau khi đã bóc đi lớp đất hữu cơ (khoảng 0,3-0,5m).

- Hướng dốc san nền từ Bắc xuống Nam.

- Cao độ cao nhất: +32.20, cao độ thấp nhất: +30.30

- Độ dốc thiết kế của các lô đất theo độ dốc đường.

- Cao độ thiết kế đường đồng mức và tại các ngã giao được

4.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy, bố trí các cửa thu nước các khu dân cư hiện có.

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Độ dốc đáy cống thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy $i_{\min} \geq 1/D$. Khi độ dốc đường thay đổi lớn thì độ dốc đáy cống lấy theo độ dốc đường để đảm bảo độ sâu chôn cống.

* *Giải pháp thiết kế.*

- Hệ thống thoát nước thiết kế phân tán theo dạng cành cây cho từng lưu vực nhỏ theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước nhanh nhất, không gây ngập úng cho các khu vực quy hoạch.

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường rồi chảy vào hệ thống cống thông qua hệ thống hố ga thu nước, sau đó được thoát ra phía Nam khu quy hoạch;

- Hệ thống thoát nước mưa được tính toán và bố trí tiêu thoát cho các lưu vực liên quan và khu dân cư lân cận.

- Các cống thoát nước dùng cống BTCT D600-D1500 kết hợp các hố ga thu để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc cống khi cần thiết. Các đoạn cống qua đường đảm bảo chịu được tải trọng theo quy định;

- Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 30-50m/cái đảm bảo an toàn cũng như thuận lợi cho công tác quản lý và bảo dưỡng định kỳ.

- Hệ thống thoát nước được thiết kế tự chảy, thoát nước thải độc lập hoàn toàn với thoát nước mưa.

- Độ dốc thoát nước của cống tối thiểu $i \geq 1/D$ (D là đường kính cống).

4.4. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước D200 hiện có chạy dọc đường ĐT266.

** Mạng lưới đường ống cấp nước.*

- Mạng lưới đường ống cấp nước theo sơ đồ mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch. phân phối nước vào đến các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch.

- Ống cấp nước: dùng ống HDPE D110 và ống nước phân phối dùng ống HDPE D63.

** Hệ thống cấp nước cứu hỏa.*

- Bố trí trụ cứu hỏa trên tuyến ống D110, tại các vị trí thuận tiện để khi có hỏa hoạn xe cứu hỏa sẽ ra vào một cách nhanh chóng và dễ dàng nhất, khoảng cách giữa 2 họng liền kề là 150m.

- Tổng công suất nhu cầu cấp nước toàn khu là 150 m³/ngđ

- Tổng công suất nhu cầu cấp nước sinh hoạt là 96 m³/ngđ

4.5. Cấp điện:

- Nguồn lấy từ nhánh đường dây 22KV đi qua khu quy hoạch, tuyến cáp điện đi trên vỉa hè để cấp cho TBA nằm phía Tây Bắc khu quy hoạch.

** Lưới điện.*

Với công suất yêu cầu từ lưới dự kiến xây dựng mới 01 trạm biến áp một TBA 22/0,4KV- 600KVA cấp điện cho các phụ tải.

- Lưới 0,4KV: Lưới 0,4 KV được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/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.

- Lưới chiếu sáng đường: Cáp điện chiếu sáng sử dụng cáp lõi đồng CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Natri cao áp 150W đặt một bên hè đường, khoảng cách đèn từ 30-35m. Độ rọi trung bình là 5-10 lux/m². Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển từ các tủ điện đặt tại trạm biến áp 35/0,4KV với chế độ đóng cắt tự động theo thời gian.

4.6. Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Trên cơ sở nước thải tính toán bằng 80% nước cấp sinh hoạt. Tổng khối lượng nước thải cần xử lý là 150m³/ngđ.

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

- Nước thải từ các công trình dùng nước, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống B400 được đặt lắp đặt sau đó tập trung về trạm xử lý nước thải.

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải sinh hoạt gồm các hố ga tại vị trí chuyên hướng, cống thoát nước thải được thiết kế có lắp đặt BTCT đảm bảo chịu lực và chống mùi và các tuyến cống dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải đến trạm xử lý nước thải của khu vực lập quy hoạch.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý theo 2 cấp. Cấp thứ nhất tại các công trình, nước thải được xử lý thông qua bể tự hoại, được xây dựng đúng quy cách (3 ngăn). Cấp thứ 2, nước thải được xử lý tập trung tại trạm xử lý đạt TCVN 6772: 2000 trước khi xả ra môi trường.

4.7. Rác thải và chất thải rắn:

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn của toàn khu vực quy hoạch được thu gom bằng xe gom rác chuyên dụng, rồi chuyển về bãi rác xử lý chung của thị xã Phổ Yên.

Điều 2. Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Vạn Phúc Việt căn cứ Quy hoạch đã được phê duyệt phối hợp với UBND xã Hồng Tiến và các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. 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, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và môi trường, Tài chính kế hoạch, Kinh tế, Chủ tịch UBND xã Hồng Tiến và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Xây dựng Thái Nguyên;
- Thường trực Thị ủy;
- Thường trực HĐND thị xã;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Như Điều 3 thực hiện;
- Lưu: VT, QLĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**
(B/cáo)
Ngày 25-09-2018
Số chứng thực: 0392 Quyển số: 01 SCT/BS



CHỦ TỊCH
Bùi Văn Lương



CÔNG CHỨNG VIÊN
Phú Thị Hồng Thủy

