

Số: 7565/QĐ-UBND

Đại Từ, ngày 06 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy bê tông và gạch
ngói Việt Cường, xã Phú Xuyên, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên

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 Đo đạc và bản đồ năm 2018;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính Phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 27/2019/NĐ-CP ngày 13/3/2019 Quy định chi tiết một số điều của Luật Đo đạc và bản đồ;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ;

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 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 04/2017/QĐ-UBND ngày 15/02/2017 Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư và xây dựng; quản lý về đấu thầu sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; số 211/QĐ-UBND ngày 24/01/2018 Quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà máy bê tông và gạch ngói Việt Cường tại xã Phú Xuyên, huyện Đại Từ của Doanh nghiệp tư nhân Việt Cường;

Căn cứ các Công văn của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 3183/UBND-CNN ngày 07/8/2019 về việc đấu nối chính thức đường dẫn từ Dự án Nhà máy bê tông và gạch ngói Việt Cường với ĐT.264; số 4229/UBND-CNN ngày 11/10/2019 về việc quy hoạch chi tiết QL.37 đoạn từ Km160+700 đến Km161+110;

Căn cứ Công văn số 1422/SGTVT-QLKCHTGT ngày 01/10/2019 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Thái Nguyên về việc thống nhất xác định giới hạn đất dành cho ĐT.264;

Căn cứ Công văn số 2900/SXD-QHKT ngày 13/11/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đối với đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy bê tông và gạch ngói Việt Cường, xã Phú Xuyên, huyện Đại Từ;

Căn cứ Hồ sơ đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy bê tông và gạch ngói Việt Cường, xã Phú Xuyên, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên do Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng Năng Nhiệt Đối lập năm 2019;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Bê tông xây dựng Việt Cường tại Tờ trình số 24/TTr-QLĐT ngày 24/10/2019 và của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 221/TTr-KT&HT ngày 18 tháng 11 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy bê tông và gạch ngói Việt Cường, xã Phú Xuyên, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với những nội dung chính sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy bê tông và gạch ngói Việt Cường, xã Phú Xuyên, huyện Đại Từ.

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

2.1. Vị trí nghiên cứu quy hoạch: Khu đất thuộc xóm 1, xã Phú Xuyên bám dọc trục đường QL37.

2.2. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có và đường ĐT.264.

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện có và đất nông nghiệp.

- Phía Nam: Giáp đường QL.37.

- Phía Bắc: Giáp suối xóm 1, xã Phú Xuyên.

2.3. Quy mô:

- Tổng diện tích ranh giới quy hoạch 4,6084ha.

- Quy mô sản xuất: Dự kiến công suất hoạt động Sản xuất bê tông nhựa là 4.000 tấn/năm; Sản xuất bê tông tươi là 4.000 tấn/năm; Sản xuất gạch Tuynel là 4.000.000 viên/năm và Sản xuất ngói là 4.000.000 viên/năm.

2.4. Mục tiêu: Xây dựng nhà máy sản xuất bê tông nhựa, bê tông tươi và sản xuất gạch ngói để phục vụ nhu cầu của thị trường trong nước.

2.5. Tính chất: Là nhà máy chuyên sản xuất các loại bê tông nhựa, bê tông tươi và sản xuất gạch ngói được đầu tư xây dựng đồng bộ; tạo công ăn việc làm cho người lao động tại địa phương, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh nói chung và huyện Đại Từ nói riêng.

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 trung tâm điều hành, dịch vụ gồm: Đất nhà ở công nhân và đất nhà điều hành.

- Đất khu vực sản xuất gồm: Đất khu vực sản xuất 1, đất khu vực sản xuất 2 và đất khu vực sản xuất 3.

- Đất cây xanh gồm: Đất Cây xanh 1, đất cây xanh 2, đất cây xanh 3.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật gồm: Kỹ thuật nước, Kỹ thuật điện, mương tưới hoàn trả.

- Đất giao thông.

3.2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng quy hoạch tổng mặt bằng chức năng sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trung tâm điều hành, dịch vụ	1.137,0	2,47
2	Đất khu vực sản xuất	17.920,0	38,88
3	Đất cây xanh	3.984,0	8,65
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.045,0	2,27
5	Đất giao thông	21.998,0	47,73
	Tổng diện tích quy hoạch	46.084,0	100,00

3.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

a. Mật độ xây dựng:

- Đất xây dựng nhà máy: 60%.

- Đất Hạ tầng kỹ thuật (Xử lý nước thải, Trạm biến áp): 40%.

b. Tầng cao trung bình:

- Tầng cao xây dựng (cao nhất): 05 (tầng).

- Hệ số sử dụng đất chung toàn khu: 0,1-1,5(lần).

- Chiều cao công trình (cao nhất): + 20,0 (m).

- Khoảng lùi công trình chính: 3,0 (m).

3.4. Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan:

- Khối các công trình điều hành, dịch vụ chiều cao tầng tối đa 05 tầng (chiều cao công trình tối đa +20 m), hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, sử dụng các mảng khối lớn.

- Khu vực sản xuất có không gian kiến trúc được tổ chức đa dạng phù hợp với chức năng sử dụng, thống nhất về mặt kiến trúc. Các nhà xưởng sản xuất được tổ chức theo dây chuyền nhà máy sản xuất công nghiệp chiều cao tối đa là 05 tầng, hình thức kiến trúc nhà xưởng đơn giản, nhẹ nhàng thanh thoát, màu sắc hài hòa.

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật chủ yếu được bố trí xây dựng ngầm, phía trên trồng cây xanh thảm cỏ tạo tăng thêm tỷ lệ cây xanh trong nhà máy. Đối với các công trình nổi bố trí trồng cây xanh xen kẽ không làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của nhà máy.

- Không gian cây xanh trong nhà máy được tổ chức thành một hệ thống cây xanh hoàn chỉnh. Bố trí dọc theo các trục đường chính xung quanh nhà máy các dải cây xanh cách ly; kết hợp hài hòa với những vườn hoa, thảm cỏ - tạo thành một tổng thể không gian cây xanh hoàn chỉnh cho nhà máy.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Quy hoạch giao thông

- Quy hoạch tổ chức mạng lưới đường: Tổ chức mạng lưới giao thông của nhà máy tạo thành mạng lưới giao thông ô bàn cờ thuận lợi giữa các khu chức năng của nhà máy và liên hệ thuận tiện với hệ thống giao thông phía bên ngoài. Các tuyến đường có đường bê tông, mặt cắt ngang rộng tạo điều kiện cho các phương tiện tiếp cận mỗi công trình, đảm bảo được tính liên tục của dòng giao thông, tránh ách tắc. Mạng lưới đường gồm:

+ Mặt cắt đường QL.37, phía bên ngoài đi vào nhà máy: Chiều rộng mặt đường là 20,0 m (Tuân thủ theo quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Thái Nguyên đến 2020, định hướng phát triển đến 2030 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 31/5/2012. Đường có Lộ giới là 62,5m, nền đường rộng 22,5m; mặt đường rộng 20,0m; phần đất bảo vệ, bảo trì đường bộ rộng 3,0m, hành lang an toàn đường bộ rộng 17,0m).

+ Mặt cắt đường ĐT.264, phía bên ngoài đi vào nhà máy: Chiều rộng mặt đường là 15,0 m (Tuân thủ theo quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Thái Nguyên đến 2020, định hướng phát triển đến 2030 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 31/5/2012. Đường có Lộ giới là 67,0m, nền đường rộng 22,5m; mặt đường rộng 15,0m; phần đất bảo vệ, bảo trì đường bộ 2 bên mỗi bên rộng 3,0m, hành lang an toàn đường bộ 2 bên mỗi bên rộng 17,0m).

+ Mặt cắt 1-1 (đường nội bộ): Lộ giới 13,0m. Mặt đường: 7,0m. Hè đường: $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$.

- Nhà xe: Bố trí 01 nhà để xe để phục vụ gửi xe cho công nhân lao động và CBCNV nhà máy.

4.2. Quy hoạch cao độ san nền:

Trên cơ sở cao độ nền đường QL.37 đã có, lựa chọn cao độ san nền khu đất xây dựng nhà máy như sau:

- Cao độ thiết san nền cao nhất là 86.25 m.

- Cao độ thiết kế san nền thấp nhất là 85.95 m.

Hướng dốc san nền tạo độ dốc về các trục đường, dẫn vào hệ thống thoát nước đặt dưới lòng đường, thu gom bằng các cửa thu sát mép vỉa hè sau đó dẫn vào hệ thống thoát nước chung của nhà máy.

4.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch được chia thành 02 lưu vực thoát nước mưa: CX1, CX2.

- Giải pháp thoát nước mưa: Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, thiết kế hệ thống các tuyến cống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy, không dùng chung với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu bởi các giếng và công tròn bằng bê tông cốt thép có đường kính D600, D800, D1000 đặt dọc theo các tuyến đường thoát ra suối.

4.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng: 93,0 (m³/ngđ).

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch: Hiện tại khu vực quy hoạch chưa có nguồn nước sạch cung cấp. Nguồn nước sử dụng là nước ngầm được khai thác từ giếng khoan qua trạm xử lý cấp nước đến các điểm dùng nước. 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 nhà máy để phục vụ sinh hoạt, sản xuất và tiêu chuẩn cần thiết phục vụ nhu cầu khác.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước theo kiểu mạng nhánh phân phối đến từng khu vực tiêu thụ. Hệ thống đường ống sử dụng các ống nhựa HDPE D110 chịu áp lực cao, đặt bên dưới lề đường, độ sâu đặt ống trung bình 0,5-1m (tính đến đỉnh ống), tại các góc chuyển và vị trí van tê, cắt có bố trí gô đỡ BTCT.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho khu quy hoạch 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. Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa thông qua các trụ cứu hỏa.

4.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt tách riêng hệ thống thoát nước mưa để bảo vệ môi trường. Nước thải sau khi xử lý qua Trạm xử lý cục bộ đặt ngầm tại phía Bắc nhà máy tại khu đất kỹ thuật đảm bảo về yêu cầu môi trường, sau đó sẽ thoát chung vào hệ thống thoát nước mưa. Thiết kế hệ thống thoát nước thải là các cống BTCT D300 đi dọc theo tuyến đường trong cụm công nghiệp và thu gom về tuyến chính rồi đưa về khu xử lý nước thải.

- Thu gom rác thải: Rác thải trong nhà máy được phân loại thành 2 loại: rác thải sinh hoạt và rác thải sản xuất; sau đó, được tập kết về khu chứa rác thải tạm trong nhà máy tại khu đất kỹ thuật trước khi vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của huyện.

4.6. Quy hoạch hệ thống điện:

- Tổng công suất tính toán cho nhà máy là 595,0 KVA.

- Nguồn cấp điện: Lấy từ lưới trung áp 22KV hiện có. Tuy nhiên với công suất tính toán theo quy hoạch = 595,0 KVA dự kiến xây dựng mới 1 trạm biến áp 22/0,4KV - 630KVA đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp mới dùng loại trạm treo trên cột hoặc kios kiểu kín.

- Mạng điện hạ thế 0,4KV sử dụng cáp ngầm đi trong hào cáp được bảo vệ bằng ống nhựa vụn xoắn HPDE.

- Cáp điện chiếu sáng cho khu vực nghiên cứu quy hoạch sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Sodium 150W 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 $\leq 10m$. Toàn bộ cáp được luồn trong ống HDPE TFP F= 65/50 chịu lực.

4.7. Giải pháp thiết kế thông tin liên lạc: Tín hiệu thông tin từ nhà cung cấp kéo đến được đầu nối vào tủ MDF tại nhà kỹ thuật nghiệp vụ có dung lượng và tổng đài đã được tính toán đảm bảo cho toàn khu. Tại tủ MDF này được phối cáp đến các tủ cáp của các tủ nhánh cho các nhà xung quanh bằng cáp quang và cáp đồng. Toàn bộ cáp viễn thông được đi trong ống nhựa siêu bền dưới hào cáp, các bể cáp luồn cáp được đặt cách nhau 100m trở lại để đảm bảo luồn và kéo cáp.

4.8. Các biện pháp bảo vệ môi trường: Định kỳ kiểm tra, nạo vét hệ thống đường ống dẫn nước thải, nước mưa; thực hiện tốt các công tác vệ sinh công cộng, thu gom triệt để lượng chất thải phát sinh hàng ngày. Xây dựng quy chế, quy định về vệ sinh môi trường khu vực; giáo dục công nhân trong nhà máy có ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường.

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

Điều 2. Giao Công ty TNHH bê tông xây dựng Việt Cường 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 TNHH bê tông xây dựng Việt Cường; Chủ tịch UBND xã Phú Xuyên và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (TH);
- Lưu VT, VP.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Phạm Quang Anh

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy bê tông và gạch ngói Việt Cường, xã Phú Xuyên, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1565/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của UBND huyện Đại Từ)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan kiến trúc, 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 Nhà máy bê tông và gạch ngói Việt Cường, xã Phú Xuyên, huyện Đại Từ.

2. Ngoài những quy định trong bản Quy quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong 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 xã Phú Xuyên 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 quản lý này phải được UBND huyện quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

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

1. Vị trí nghiên cứu quy hoạch: Khu đất thuộc xóm 1, xã Phú Xuyên bám dọc trục đường QL37 và đường tỉnh lộ ĐT.264.

2. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có và đường ĐT.264.

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện có và đất nông nghiệp.

- Phía Nam: Giáp đường QL.37.

- Phía Bắc: Giáp suối cầu Xi măng.

3. Quy mô:

- Tổng diện tích ranh giới quy hoạch 4,6084ha.

- Quy mô sản xuất: Dự kiến công suất hoạt động Sản xuất bê tông nhựa là 4.000 tấn/năm; Sản xuất bê tông tươi là 4.000 tấn/năm; Sản xuất gạch Tuynel là 4.000.000 viên/năm và Sản xuất ngói là 4.000.000 viên/năm.

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

1. Cân bằng sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trung tâm điều hành, dịch vụ	1.137,0	2,47
2	Đất khu vực sản xuất	17.920,0	38,88
3	Đất cây xanh	3.984,0	8,65
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.045,0	2,27
5	Đất giao thông	21.998,0	47,73
	Tổng diện tích quy hoạch	46.084,0	100,00

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

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

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

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

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

- Các điểm đỗ xe có dạng sinh thái, nên các bãi đỗ xe được lát gạch có lỗ thoáng trồng cỏ, thảm thấm nước tự nhiên, bố trí cây xanh trong các bãi đỗ xe.

- 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 máy có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

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

2. Giao thông:

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

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

3. Cấp điện: Bố trí trạm biến áp cho toàn bộ khu quy hoạch.

4. Cấp nước: Sử dụng nguồn nước cấp cho khu quy hoạch là nước ngầm được khai thác từ giếng khoan qua trạm xử lý cấp nước đến các điểm dùng nước. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch.

5. Thoát nước mưa:

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

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

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

6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Thoát nước thải:

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

- Các tuyến công thoát nước thải sẽ được bố trí dọc theo các tuyến đường. Xây dựng hệ thống hồ ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính công để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Các hồ ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20m-30m/ga.

+ Xử lý chất thải rắn:

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 6. Các chỉ tiêu sử dụng đất.

1. Đất khu vực sản xuất:

- Chức năng: Xây dựng các công trình phục vụ sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng.

- Mật độ xây dựng toàn khu quy hoạch: 60,0%; Tầng cao tối đa 5 tầng; Cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ sân đường nội bộ 15 -30 cm; Chiều cao tầng 1 đối với nhà sản xuất chính: $\geq 6,5\text{m}$ (đối với công trình xây tầng cao tối thiểu 1 tầng).

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

2. Đất xây dựng trung tâm điều hành – dịch vụ:

- Chức năng: Xây dựng các công trình phục vụ Văn phòng điều hành và nhà ở công nhân.

- Mật độ xây dựng toàn khu quy hoạch: 60,0%; Tầng cao tối đa 5 tầng; Cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,45m; chiều cao tầng $1 \geq 3,6\text{m}$; chiều cao các tầng khác $3 \div 3,6\text{m}$.

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

3. Đất cây xanh:

- Chức năng: Xây dựng các vườn hoa, công viên, cây xanh cảnh quan, khu vực trồng cây xanh tạo hành lang cách ly hoặc xây dựng.

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

- Chức năng: Xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, bãi đỗ xe.

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

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

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

1. Quy định chỉ giới đường đỏ: Chỉ giới đường đỏ được quy định cụ thể trong bản vẽ “Bản đồ quy hoạch giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, ký hiệu QH-05”.

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

STT	Bề rộng lộ giới (m)	Ký hiệu, mặt cắt	Chiều rộng (m)		
			Lòng đường	Rải phân cách	Vỉa hè, hành lang
1	B=67,0	ĐT.264	15,0		26,0x2
2	B=62,5	QL.37	20,0		21,25x2
3	B=13,0	Mặt cắt 1-1	7,0		3,0x2

2. Khoảng lùi công trình, chỉ giới xây dựng: Được quy định cụ thể trong bản vẽ “Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, ký hiệu QH-05”.

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

- Bán kính bó vỉa: $R1 = 8,0m - 12,0m$.

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

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

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

1. Giao thông:

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

- Kết cấu áo đường toàn bộ các tuyến đường trong khu nhà máy là kết cấu áo đường cứng để tăng nguồn vật liệu sẵn có trong tỉnh bao gồm các lớp từ dưới lên trên: Đất nền đầm chặt $K=0,98$ (dày 50cm), lớp móng cấp phối đá dăm loại 1 dày 15cm, lớp móng cấp phối đá dăm loại 1 dày 20cm, mặt đường bê tông nhựa hạt trung dày 6cm, tưới nhựa thấm tiêu chuẩn $1,5\text{kg}/\text{m}^2$.

- Đường giao thông khu quy hoạch được quy định cụ thể trong “Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, ký hiệu QH-05”.

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

- Rãnh dùng công tròn bê tông cốt thép $D=600-1000$ bên cạnh bó vỉa và mặt đường.

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

- Hồ trồng cây được dùng có kích thước $1,2 \times 1,2\text{m}$ và lòng trong của hồ là $1 \times 1\text{m}$.

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

2. San nền:

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

- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế đảm bảo độ dốc nền tối thiểu 0,5% để đảm bảo thoát nước mặt.

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 86.25m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 85.95m.

3. Thoát nước mặt:

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

- Mạng lưới công thoát nước theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, thu gom nước mặt và tập trung chảy về các cửa xả. Thu gom nước mặt trên đường sử dụng hố ga thăm nước mưa và hố ga thu kết hợp thăm nước mưa. Hệ thống thoát nước sử dụng công tròn bê tông cốt thép. Toàn bộ khu quy hoạch có 02 điểm xả ra Suối. Độ dốc dọc tuyến công tối thiểu là $1/D$. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.

4. Cấp nước:

- Nguồn nước: sử dụng là nước ngầm được khai thác từ giếng khoan qua trạm xử lý cấp nước đến các điểm dùng nước.

- Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng kết hợp lưới cụt theo nguyên tắc cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối HDPE D90, D110mm; đường ống phân phối lấy nước từ mạng lưới cấp. Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

- Cấp nước chữa cháy: Các trụ chữa cháy được đặt trên đường ống HDPE D110mm. Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa thông qua các trụ cứu hỏa. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

5. Thoát nước thải:

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

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

6. Cấp điện:

- Bố trí 01 trạm biến áp xây mới cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Chiều sáng cho hệ thống đường giao thông: Sử dụng cột thép rời cân cao 8m và đèn Sodium 150W; Móng cột bê tông mác 200, lót móng bê tông mác 150. Khung móng bulông M16mm và M24mm. Mỗi móng có tiếp địa gồm 1 cọc thép L63x63x6. Hệ thống tiếp địa nối giữa các cột với nhau bằng cáp tiếp địa đồng trần M25mm².

- Cấp điện cấp nguồn cho hệ thống cột đèn chiếu sáng dùng cáp đồng ngầm và cáp treo đi nổi, bao gồm: Cáp ngầm sử dụng cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x10, 4x16mm², luồn trong ống HDPE đi trong rãnh cáp chôn trực tiếp trong đất.

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

7. Thông tin liên lạc:

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

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

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

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

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

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

- Đối với rác của xí nghiệp công nghiệp sẽ được quản lý theo xe chuyên dụng trở đến khu xử lý riêng.

+ Rác của xí nghiệp công nghiệp được thu gom vận chuyển đi thông qua hợp đồng trực tiếp với BQL vệ sinh môi trường đô thị.

+ Trong khu quy hoạch có dự kiến một số vị trí tập kết rác thuận tiện cho xe chuyên dụng vận chuyển rác đến bãi rác của huyện.

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

+ Về hình thức công trình: Các công trình thuộc Nhà máy bê tông và gạch ngói Việt Cường mang hình thức kiến trúc công nghiệp, đặc trưng đơn giản, đồng thời phải hài hòa với cảnh quan không gian xung quanh.

+ Về tường rào, hàng rào: Đảm bảo an ninh an toàn sản xuất cho Nhà máy, tường rào cũng phải đảm bảo thẩm mỹ, thân thiện với môi trường. Khuyến khích sử dụng các dạng cây leo tường để đảm bảo thân thiện với môi trường cũng như giảm thiểu tiếng ồn, bụi trong sản xuất.

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

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

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

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

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

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

2. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân mảnh, cao, tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông. Các loại cây xanh phối hợp trồng tạo thẩm mỹ cho toàn nhà máy cũng như khu vực xung quanh.

3. Các loại cây xanh sử dụng trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo tiêu chuẩn hiện hành cho từng loại hình chức năng (*Nhà máy, khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp,...*), đảm bảo sự phối hợp giữa các loại cây, hoa có tính hệ thống tự nhiên.

4. 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*).

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

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ Quy hoạch được duyệt và quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy bê tông và gạch ngói Việt Cường, xã Phú Xuyên, huyện Đại Từ.

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

Điều 14. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy bê tông và gạch ngói Việt Cường, xã Phú Xuyên, 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 nguyên và Môi trường huyện Đại Từ;
- UBND xã Phú Xuyên;
- Công ty TNHH Bê tông xây dựng Việt Cường./.

