

Số: 4987/QĐ-UBND

Đại Từ, ngày 29 tháng 8 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, 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 01/2017/TT-BXD ngày 06 tháng 02 năm 2017 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; số 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng;

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 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; 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;

Căn cứ Quyết định số 2489/QĐ-UBND ngày 04/11/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Đại Từ: Số 4169/QĐ-UBND ngày 30/6/2016 về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ; Số 4513/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 về việc phê duyệt chi định thầu gói thầu tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu: Khảo sát địa hình, Lập nhiệm vụ, thiết kế quy hoạch và cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Số 6177/QĐ-UBND ngày 23/8/2016 về việc phê duyệt hồ sơ mời thầu dịch vụ tư vấn gói thầu: Khảo sát địa hình, Lập nhiệm vụ, thiết kế quy hoạch và cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Số 10761/QĐ-UBND ngày 13/10/2016 về việc phê duyệt danh sách nhà thầu đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật của gói thầu tư vấn Khảo sát địa hình, Lập nhiệm vụ, thiết kế quy hoạch và cắm mốc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ; số 12029/QĐ-UBND ngày 31/10/2016 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn: Khảo sát địa hình, lập nhiệm vụ, thiết kế quy hoạch và cắm mốc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ; số 2585/QĐ-UBND ngày 14/6/2017 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Số 3147/QĐ-UBND ngày 24/7/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện hợp đồng gói thầu tư vấn Khảo sát địa hình, lập nhiệm vụ, thiết kế quy hoạch và cắm mốc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ;

Căn cứ Văn bản số 1813/UBND-KT&HT ngày 03/8/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc xin điều chỉnh chức năng các ô đất trong đồ án quy hoạch chung xây dựng Trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025;

Căn cứ Văn bản số 16/UBND-XDCB ngày 08/01/2015 của UBND huyện Đại Từ về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 khu trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ;

Căn cứ Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên do Viện quy hoạch xây dựng Thái Nguyên lập năm 2017;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 214/TTr-KT&HT ngày 24 tháng 8 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, 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 quy hoạch: Thuộc khu vực xóm Nhà Máy và Xóm 4, thị trấn Quân Chu.

2.2. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có và Trạm y tế.

- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có, UBND thị trấn và đất đồi chè.

- Phía Đông: Giáp Nhà máy chè Quân Chu và khu dân cư hiện có.

- Phía Tây: Giáp khu dân cư và đất đồi chè.

2.3. Quy mô:

+ Tổng diện tích ranh giới quy hoạch là: 107.000,0 m².

+ Dân số trong khu vực quy hoạch dự kiến là: 910 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 trung tâm thị trấn Quân Chu được đầu tư xây với cơ sở hạ tầng đồng bộ sẽ tạo ra được các khu chức năng như khu dân cư, khu công cộng ... có không gian kiến trúc cảnh quan đẹp góp phần đáp ứng kịp thời nhu cầu thực tế sử dụng của người dân trên địa bàn, cụ thể hóa đề án quy hoạch chung thị trấn Quân Chu đã được phê duyệt và làm thay đổi bộ mặt không gian kiến trúc cảnh quan của thị trấn Quân Chu.

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 Cây xanh.
- Đất giao thông.

3.2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích ranh giới quy hoạch: 107.000,0m², trong đó:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	28.072,0	26,23
	Đất ở hiện trạng	2.888,0	2,70
	Đất ở quy hoạch mới	25.184,0	23,53
2	Đất công cộng	18.893,0	17,66
3	Đất cây xanh	7.456,0	6,97
4	Đất giao thông	52.579,0	49,14
	Đất giao thông Tỉnh lộ 261	20.790,0	19,43
	Đất giao thông quy hoạch	31.789,0	29,71
*	Tổng diện tích quy hoạch	107.000,0	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	ĐO-01		Đất ở quy hoạch mới			1.403,0
		1-3	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 16m	120,0	360,0
		4	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	161,5	161,5
		5	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 20m	150,0	150,0
		6	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	127,0	127,0
		7	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	168,5	168,5
		8	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	168,5	168,5
		9	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	145,5	145,5

		10	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	122,0	122,0
2	ĐO-02		Đất ở quy hoạch mới			3.471,0
		11	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	238,5	238,5
		12-19	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 22m	165,0	1.320,0
		20	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	171,0	171,0
		21	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	183,0	183,0
		22-29	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 22m	165,0	1.320,0
		30	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	238,5	238,5
3	ĐO-03		Đất ở quy hoạch mới			5.042,0
		31	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	241,5	241,5
		32-43	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 22m	165,0	1.980,0
		44	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	165,0	165,0
		45	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	165,0	165,0
		46	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	164,5	164,5
		47	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	168,0	168,0
		48	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	172,0	172,0
		49	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	175,5	175,5
		50	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	178,5	178,5
		51	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	182,0	182,0
		52	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	185,0	185,0
		53	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	188,0	188,0
		54	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	191,0	191,0
		55	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	193,5	193,5
		56	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	196,5	196,5
		57	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	199,0	199,0
		58	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	297,0	297,0
4	ĐO-04		Đất ở quy hoạch mới			3.741,0
		59	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	220,0	220,0
		60	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	180,5	180,5
		61	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	188,0	188,0
		62	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	193,5	193,5
		63	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	196,5	196,5
		64	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	197,0	197,0
		65	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	195,5	195,5
		66	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	193,5	193,5
		67	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	192,0	192,0
		68	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	240,5	240,5
		69	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	212,0	212,0
		70-77	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 22m	165,0	1.320,0
		78	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	212,0	212,0
5	ĐO-05		Đất ở quy hoạch mới			2.793,0
		79	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	229,0	229,0
		80-85	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 22m	165,0	990,0
		86	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	187,0	187,0
		87	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	168,0	168,0
		88-93	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 22m	165,0	990,0

		94	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	229,0	229,0
6	ĐO-06		Đất ở quy hoạch mới			2.583,0
		95	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	229,5	229,5
		96-100	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 22m	165,0	825,0
		101	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	262,5	262,5
		102	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	211,5	211,5
		103-107	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 22m	165,0	825,0
		108	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	229,5	229,5
7	ĐO-07		Đất ở quy hoạch mới			4.689,0
		109	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	185,5	185,5
		110	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	182,0	182,0
		111	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	180,5	180,5
		112	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	179,0	179,0
		113	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	178,0	178,0
		114	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	199,0	199,0
		115-116	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 22m	165,0	330,0
		117	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	150,0	150,0
		118-135	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 22m	165,0	2.970,0
		136	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	135,0	135,0
8	ĐO-08		Đất ở quy hoạch mới			589,0
		137-139	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 20m	150,0	450,0
		140	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	139,0	139,0
9	ĐO-09		Đất ở quy hoạch mới			873,0
		141	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	143,0	143,0
		142-145	Đất ở quy hoạch mới	7,5m x 20m	150,0	600,0
		146	Đất ở quy hoạch mới	Xem chi tiết bản vẽ QH-03	130,0	130,0
*			Tổng cộng			25.184,0

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

5.1. Quy hoạch giao thông:

5.1.1. Mặt cắt giao thông:

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

+ Quy hoạch lộ giới đường đỏ: 27,0 m.

+ Lòng đường: 15,0m.

+ Vĩa hè: 6,0m x 2 = 12,0 m.

+ Bán kính bó vỉa: R = 9,0m; 12,0m.

+ Độ dốc ngang mặt đường: in = 2%.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: ih = 1,5%.

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

+ Quy hoạch lộ giới đường đỏ: 22,5 m.

+ Lòng đường: 10,5m.

+ Vĩa hè: 6,0m x 2 = 12,0 m.

+ Bán kính bó vỉa: R = 8,0m; 12,0m.

+ Độ dốc ngang mặt đường: in = 2%.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: ih = 1,5%.

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

Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 19,5m. Trong đó:

- Lòng đường: 10,5m.

- Vía hè: $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$.
- Bán kính bó vía : $R = 8,0\text{m}; 9,0\text{m}; 12,0\text{m}$.
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
- Độ dốc ngang vía hè: $i_h=1,5\%$.
- * Mặt cắt 4-4, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:
Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: $15,5\text{m}$. Trong đó:
 - Lòng đường: $7,5\text{m}$.
 - Vía hè: $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$.
 - Bán kính bó vía: $R = 8,0\text{m}$;
 - Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
 - Độ dốc ngang vía hè: $i_h=1,5\%$.
- * Mặt cắt 5-5, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:
Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: $15,0\text{m}$. Trong đó:
 - Lòng đường: $7,0\text{m}$.
 - Vía hè: $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$.
 - Bán kính bó vía: $R = 9,0\text{m}$;
 - Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
 - Độ dốc ngang vía hè: $i_h=1,5\%$.
- * Mặt cắt 6-6, Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể:
Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: $7,5\text{m}$. Trong đó:
 - Lòng đường: $5,5\text{m}$.
 - Vía hè: $1,0 \times 2 = 2,0\text{m}$.
 - Bán kính bó vía: $R = 3,0\text{m}$;
 - Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.
 - Độ dốc ngang vía hè: $i_h=1,5\%$.

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

+ Đường tỉnh lộ ĐT.261 hiện có (mặt cắt 1-1): 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.

+ Đường quy hoạch mới (tại mặt cắt 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 và 6-6): 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.

+ Hè đường quy hoạch được lát bằng gạch block hoặc Terrazzo và ngăn cách với mặt đường bằng tấm bê tông cốt thép bó vía.

- 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 dân cư hiện trạng trong khu quy hoạch được cải tạo, chỉnh trang: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3m.
- Với những lô đất ở mới: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3m - 6m.
- Với những lô đất công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m.

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: 63.60m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 56.20m.
- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế với độ dốc nền từ 1,0%-2,5%, để đảm bảo thoát nước mặt và có cao độ cao hơn các tuyến đường xung quanh từ 0,2 - 0,30m.
- Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống công thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.
- Độ dốc dọc các đường giao thông là $i_{đọc} = 0,16\% - 2,88\%$, 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, khu vực quy hoạch có thể chia thành hai lưu vực thoát nước chính:
 - + Lưu vực 1: Phần diện tích phía tây của khu quy hoạch nước mưa được thoát dần ra cầu ông Kim rồi thoát ra suối Đền.
 - + Lưu vực 2: Phần diện tích còn lại của khu quy hoạch nước mưa được thoát dần về phía công thoát nước D1000 hiện có rồi thoát ra suối Đền.
- 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 B400 - B600 - B800 - B1000 - B1200 và BTCT D1000. Các đoạn công qua đường sử dụng công bản đỡ 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 - 40m tùy theo độ dốc đáy công.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

5.4.1. Lựa chọn nguồn nước:

- Hiện tại khu vực quy hoạch chưa có nguồn nước sạch cung cấp. Dự kiến lấy nguồn nước sạch theo quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn Quân Chu huyện Đại Từ đã được phê duyệt. Với trạm bơm cấp nước sạch có công suất $750\text{m}^3/\text{ng.đ}$. Trước mắt, nguồn nước sử dụng là nước ngầm được khai thác từ giếng khoan.

- 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: 195,0m³/ng.đ.
- 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:

- Sử dụng lưới điện 35KV lấy từ trạm biến áp thị trấn Quân Chu 1 có công suất 250KVA-35/0,4KV của Điện lực Đại Từ hiện nay đang quản lý. Với tổng công suất yêu cầu từ lưới = 2.046,80 KVA dự kiến xây dựng mới 03 trạm biến áp 35/0,4KV, trong đó 01 trạm biến áp có công suất là 750KVA và 01 trạm biến áp có công suất 560KVA, đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp mới dùng loại trạm kios kiểu kín.

- 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 8 đến 10 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.

5.5.2. Điện chiếu sáng: Sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi nổi chung cột với hệ thống điện sinh hoạt. 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 35m.

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 chung tuyến 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 cống BTCT D300 các tuyến cống 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 huyện. 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 của huyện.

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 - 5 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 mỗi tầng là 3,3m; đất xây dựng nhà ở riêng lẻ chiều cao tầng từ 3,3m - 3,6m.

+ 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 riêng lẻ được quy định từ 3 - 6m.

- 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 Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đại Từ 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; Chủ tịch UBND thị trấn Quân Chu và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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 trung tâm thị trấn
Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 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 trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ.

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 Quân Chu 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 xóm Nhà Máy và Xóm 4, thị trấn Quân Chu.

2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có và Trạm y tế.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có, UBND thị trấn và đất đồi chè.
- Phía Đông: Giáp Nhà máy chè Quân Chu và khu dân cư hiện có.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư và đất đồi chè.

3. Quy mô:

- + Tổng diện tích ranh giới quy hoạch là 107.000,0 m².
- + Dân số trong khu vực quy hoạch dự kiến là: 910 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)

- Đất ở quy hoạch xây dựng mới.
- Đất ở hiện trạng.
- Đất Công cộng.

- Đất Cây xanh.

- Đất giao thông.

Bảng cân bằng sử dụng đất:

+ Tổng diện tích ranh giới quy hoạch: **107.000,0m²**.

+ 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	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	28.072,0	26,23
	Đất ở hiện trạng	2.888,0	2,70
	Đất ở quy hoạch mới	25.184,0	23,53
2	Đất công cộng	18.893,0	17,66
3	Đất cây xanh	7.456,0	6,97
4	Đất giao thông	52.579,0	49,14
	Đất giao thông Tỉnh lộ 261	20.790,0	19,43
	Đất giao thông quy hoạch	31.789,0	29,71
*	Tổng diện tích quy hoạch	107.000,0	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 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5, 6-6 (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-06).

- 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 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 (xem bản vẽ QH-07A và QH-07B).

2.3. Quy định về cấp nước và PCCC:

+ Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 195,0 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

+ 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 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: 2.046,8 KVA.

- Sử dụng lưới điện 35KV lấy từ trạm biến áp thị trấn Quân Chu 1 có công suất 250KVA-35/0,4KV của Điện lực Đại Từ hiện nay đang quản lý. Với tổng công suất yêu cầu từ lưới = 2.046,80 KVA dự kiến xây dựng mới 03 trạm biến áp 35/0,4KV, trong đó 01 trạm biến áp có công suất là 750KVA và 01 trạm biến áp có công suất 560KVA, đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp mới dùng loại trạm kios kiểu kín.

- 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 8 đến 10 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 hệ đường đôi với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 10\text{m}$ và đặt một bên hệ đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 10\text{m}$. Khoảng cách đèn trung bình là 35m (xem bản vẽ QH-09).

- 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.

+ Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định (xem bản vẽ QH-09).

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

- Hệ thống thoát nước mưa của khu vực quy hoạch căn bản vẫn tuân theo các lưu vực thoát nước tự nhiên.

- Theo định hướng san nền, khu vực quy hoạch có thể chia thành hai lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Phần diện tích phía tây của khu vực quy hoạch nước mưa được thoát dẫn ra cầu ông Kim rồi thoát ra suối Đền.

+ Lưu vực 2: Phần diện tích còn lại của khu vực quy hoạch nước mưa được thoát dẫn về phía công thoát nước D1000 hiện có rồi thoát ra suối Đền.

- 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 B400 - B600 - B800 - B1000 - B1200 và BTCT D1000. 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 - 40m 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 huyện. 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 của huyện.

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: CC-01, CC-02, CC-03, CC-04.

- Đất ở quy hoạch mới: ĐO-01, ĐO-02, ..., ĐO-09.

- Đất ở hiện trạng: OHT-01, OHT-02.

- Đất cây xanh: CX-01, CX-02.

- Đất giao thông.

- Mật độ xây dựng: Tỷ lệ %; Tầng cao: Tầng; Hệ số sử dụng đất: Lần.

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 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 TỔNG HỢP CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC Ô ĐẤT

Ký hiệu ô đất	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tầng hầm được phép xây dựng (tầng)	Tầng cao xây dựng tối thiểu (tầng)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối thiểu (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ sử dụng đất (%)	Hệ số sử dụng đất	Diện tích sàn xây dựng trung bình (m ²)	Khoảng lùi được phép xây dựng (m)	Quy mô dân số
1	Đất ở	28.072								73.689		(Người)
1.1	Đất ở hiện trạng	2.888								7.581		910
OHT-01	Đất ở hiện trạng	2.536	1	2	5	70	80	2,63	2,63	6.657	3	130
OHT-02	Đất ở hiện trạng	352	1	2	5	70	80	2,63	2,63	924	3	15
1.2	Đất ở quy hoạch mới	25.184								66.108		780
ĐO-01	Đất ở quy hoạch mới	1.403	1	2	5	70	80	2,63	2,63	3.683	3	100
ĐO-02	Đất ở quy hoạch mới	3.471	1	2	5	70	80	2,63	2,63	9.111	3	100
ĐO-03	Đất ở quy hoạch mới	5.042	1	2	5	70	80	2,63	2,63	13.235	3	140
ĐO-04	Đất ở quy hoạch mới	3.741	1	2	5	70	80	2,63	2,63	9.820	3	100
ĐO-05	Đất ở quy hoạch mới	2.793	1	2	5	70	80	2,63	2,63	7.332	3	80
ĐO-06	Đất ở quy hoạch mới	2.583	1	2	5	70	80	2,63	2,63	6.780	3	70
ĐO-07	Đất ở quy hoạch mới	4.689	1	2	5	70	80	2,63	2,63	12.309	3	140
ĐO-08	Đất ở quy hoạch mới	589	1	2	5	70	80	2,63	2,63	1.546	3	20
ĐO-09	Đất ở quy hoạch mới	873	1	2	5	70	80	2,63	2,63	2.292	3	30
2	Đất công cộng	18.893								14.344		
CC-01	Đất Chợ trung tâm	11.039	1	1	3	25	45	0,70	0,70	7.727	6	
CC-02	Đất dự kiến phát triển	5.309	1	1	5	25	45	1,05	1,05	5.574	6	
CC-03	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	1.239	0	1	2	25	45	0,53	0,53	650	6	
CC-04	Đất công cộng (Nhà văn hóa)	1.306	0	1	1	25	35	0,30	0,30	392	6	
3	Đất cây xanh	7.456								93		
CX-01	Đất cây xanh - Đài tưởng niệm	6.012	0	0	1	0	5	0,01	0,01	75	6	
CX-02	Đất cây xanh công viên TĐTT	1.444	0	0	1	0	5	0,01	0,01	18	6	
4	Đất giao thông	52.579										
	Đất giao thông Tỉnh lộ 261	20.790										
	Đất giao thông quy hoạch	31.789										
*	Tổng diện tích quy hoạch	107.000										

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 dân cư hiện trạng trong khu quy hoạch được cải tạo, chỉnh trang: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3m.

- Với những lô đất ở mới: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3m-6m.

- Với những lô đất công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m.

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 $4m \times 4m$ 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 trung tâm thị trấn Quân Chu, 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 ở liền kề và đất ở riêng lẻ, 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 thềm, vệt dất 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 vưon 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 vưon ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng như sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon 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 thềm, vệt dất 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 cư và 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 trình 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 trung tâm thị trấn Quân Chu, 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 Quân Chu huyện Đại Từ./.