

Số: 5410/QĐ-UBND

Đại Từ, ngày 19 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Đồng Cả, thị trấn
Hùng Sơn, 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 Quy hoạch năm 2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

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 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 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quy hoạch; 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;

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 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Hướng dẫn xác định, 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 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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật; số 01/2020/TT-BXD ngày 06/4/2020 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

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;

Căn cứ Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 19/02/2020 của UBND huyện Đại Từ Về việc Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Đồng Cả, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 2534/SXD-QHKT ngày 23/9/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc ý kiến thống nhất đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị Đồng Cả, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ;

Căn cứ hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Đồng Cả, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên do Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thiết kế Việt và Viện quy hoạch xây dựng Thái Nguyên lập năm 2020;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 277/TTr-KT&HT ngày 28 tháng 9 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Đồng Cả, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với những nội dung chính sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Đồng Cả, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ.

2. Địa điểm và ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch:

2.1. Địa điểm lập quy hoạch: Thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ.

2.2. Ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch thuộc tổ dân phố 5, tổ dân phố 6, tổ dân phố Cầu Thành 1, tổ dân phố Chợ 2 và tổ dân phố Sơn Tập 3, thị trấn Hùng Sơn, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp Nghĩa trang liệt sỹ thị trấn Hùng Sơn, Trường Mầm non Hùng Sơn I và Nhà văn hóa tổ dân phố Cầu Thành I.

- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp thuộc tổ dân phố 5.

- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện có tổ dân phố 5.

- Phía Tây: Giáp trường THPT Đại Từ, khu dân cư TDP Chợ 2 và khu dân cư TDP Sơn tập 3.

2.3. Quy mô:

- Tổng diện tích lập quy hoạch là: 33,2984ha.

- Dân số trong khu vực quy hoạch dự kiến khoảng: 2.500 người.

2.4. Tính chất: Là khu đô thị hiện đại, kết hợp các công trình công cộng, thương mại dịch vụ hiện đại, cây xanh công viên với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, đáp ứng các tiêu chuẩn về nhu cầu ở, phục vụ công cộng, giao thông và dịch vụ tiện ích.

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

3.1. Cơ cấu phân khu chức năng:

- Đất ở gồm: Đất ở biệt thự, đất ở liền kề và đất ở hiện trạng.

- Đất nông nghiệp công nghệ cao.

- Đất công trình hỗn hợp.

- Đất Dịch vụ - Công cộng gồm: Đất dịch vụ - thương mại; đất Trạm y tế; đất trường học (trường mầm non) và đất nhà văn hóa.

- Đất cây xanh, mặt nước, quảng trường gồm: Đất cây xanh sử dụng công cộng; Đất quảng trường và suối Gò Sơn.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Đất trạm xử lý nước thải.

- Đất giao thông gồm: Đất đường giao thông và đất bãi đỗ xe.

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 ở | 71.136,0 | 21,36 |
| | Đất ở liền kề | 47.000,0 | 14,11 |
| | Đất ở biệt thự | 24.136,0 | 7,25 |
| 2 | Đất khu vực dân cư hiện trạng giữ lại | 28.001,0 | 8,40 |
| 3 | Đất nông nghiệp công nghệ cao | 19.967,0 | 6,00 |
| 4 | Đất công trình hỗn hợp | 3.497,0 | 1,05 |
| 5 | Đất dịch vụ - Công cộng | 23.266,0 | 6,99 |
| | Đất nhà văn hóa | 1.893,0 | 0,57 |
| | Đất trường học (mầm non) | 2.762,0 | 0,83 |
| | Đất dịch vụ Thương mại | 18.101,0 | 5,44 |
| | Đất trạm Y tế | 510,0 | 0,15 |
| 6 | Đất cây xanh – Mặt nước - Quảng trường | 64.556,0 | 19,39 |
| 7 | Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật | 1.700,0 | 0,51 |
| 8 | Đất giao thông | 120.861,0 | 36,30 |
| | Đất Bãi đỗ xe | 2.641,0 | 0,79 |
| | Đất đường giao thông | 118.220,0 | 35,50 |
| | Tổng diện tích quy hoạch | 332.984,0 | 100,00 |

4. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Khu quy hoạch được tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan với chức năng là khu đô thị hiện đại, xây dựng mới kết hợp với cải tạo, chỉnh trang; tổ chức không gian hài hòa giữa dân cư mới và khu dân cư hiện hữu, gắn kết giữa công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan xung quanh tạo nên một quần thể đồng nhất cho toàn khu.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan phát triển từ trục đường QL.37 bằng trục đường chính của khu quy hoạch có lộ giới 27,0m; 22,5m (*tuyến giao thông Bắc Nam của khu quy hoạch*) và trục đường có lộ giới 19,5m (*tuyến giao thông Đông Tây của khu quy hoạch*), được tạo bởi các công trình công cộng, cây xanh và khu dân cư mới. Bên cạnh đó còn có các trục không gian và các khoảng không gian mở xuyên qua các khu vực bố trí công trình xây dựng, được kết nối bởi mạng đường giao thông.

- Các khu chức năng được tổ chức phù hợp với nhu cầu sử dụng khai thác, tổ chức cảnh quan đảm bảo sự vận hành thuận lợi cho các khu chức năng, đồng bộ về hạ tầng và phù hợp với văn hóa, sinh hoạt của địa phương. Các công trình công cộng, công trình hạ tầng xã hội có hình thức kiến trúc phù hợp, là điểm nhấn trong tổng thể toàn khu vực.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường QL.37: Lộ giới 27,0m; Mặt đường: 10,5m; Hè đường: $8,25m \times 2 = 16,5m$.

b. Đường giao thông đối nội:

- Đường phân khu vực:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 27,0m; Mặt đường: 15,0m; Hè đường: $6,0m \times 2 = 12,0m$.

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 22,5m; Mặt đường: 10,5m; Hè đường: $6,0m \times 2 = 12,0m$.

+ Mặt cắt 3A-3A: Lộ giới 19,5m; Mặt đường: 7,5m; Hè đường: $6,0m \times 2 = 12,0m$.

+ Mặt cắt 3B-3B: Lộ giới 19,5m; Mặt đường: 10,5m; Hè đường: $4,5m \times 2 = 9,0m$.

- Đường nhóm nhà ở:

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 16,5m; Mặt đường: 10,5m; Hè đường: $4,5m + 1,5m = 6,0m$.

+ Mặt cắt 5-5: Lộ giới 15,0m; Mặt đường: 7,0m; Hè đường: $4,0m \times 2 = 8,0m$.

+ Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13,0m; Mặt đường: 7,0m; Hè đường: $4,0m + 2,0m = 6,0m$.

+ Mặt cắt 7-7 (đường bê tông dân sinh cải tạo chỉnh trang trên nền đường hiện trạng): Lộ giới 8,0m; Mặt đường: 6,0m; Hè đường: $1,0m \times 2 = 2,0m$.

c. Các thông số kỹ thuật cơ bản của đường giao thông:

- Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m \div 12,0m$.

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

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

d. Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới xây dựng được xác định cho các tuyến đường nội bộ: Chỉ giới xây dựng công trình cao tầng xây mới tối thiểu $\geq 3m$ chỉ giới xây dựng công trình thấp tầng xây mới là 3m, ngoài ra còn phải tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế ngành cho từng loại công trình.

- Chi tiết về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ được quy định tại bản vẽ quy hoạch giao thông.

e. Bãi đỗ xe:

- Bố trí 04 bãi đỗ xe đảm bảo yêu cầu về giao thông tĩnh cho khu quy hoạch, tổng diện tích của các bãi đỗ xe là: $2.641,0m^2$.

- Trong từng công trình chức năng, các khu dịch vụ, công cộng khi lập dự án cần bố trí bãi đỗ xe phục vụ cho bản thân công trình và người đến liên hệ làm việc.

5.2. Quy hoạch san nền:

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất 51.60m, thấp nhất 50.10m.
- Khu quy hoạch có 4 hướng dốc nền chủ đạo, thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.
- Vật liệu san nền sử dụng đất gò, đồi (*ưu tiên san lấp tại chỗ*), hệ số đầm chặt $K=0,9$.
- Trước khi tiến hành san nền phải xúc bỏ lớp đất hữu cơ để đảm bảo chất lượng nền xây dựng.
- Cao độ thiết kế đường đồng mức từng khu đất sau khi san nền, các khu vực đào đắp được thể hiện chi tiết trên bản vẽ QH-06.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế xây dựng hệ thống thoát nước mưa đi riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.
- Trên cơ sở quy hoạch san nền, bố trí mạng lưới cống thoát nước mưa 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 mương cống bản xây gạch có nắp đậy bê tông cốt thép. Toàn bộ khu quy hoạch có 6 điểm xả tại các vị trí ra sông Công (02 điểm) và suối Gò Sơn (04 điểm). Độ dốc dọc tuyến cống 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 đúng các yêu cầu kỹ thuật.
- Toàn bộ nước mưa, nước mặt của khu vực sẽ được thu gom bằng mạng lưới cống bản xây gạch B600, B800 vào hệ thống các hố ga, hố thu chạy dọc theo các tuyến đường giao thông. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế trên hè đường, nước mặt tự chảy vào ga thu qua hố thu nước trực tiếp. Các khu vực xung quanh diện tích quy hoạch được khôi phục lại dòng chảy hoặc tạo hướng thoát xuyên qua dự án bằng việc bố trí các cửa thu tại vị trí ranh giới.
- Bố trí các giếng thăm, thu tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- a. Tổng nhu cầu dùng nước: 1.110,0 ($m^3/ng.đ$).
- b. Nguồn nước: Lấy từ hệ đường ống nước sạch D110 đã có của nhà máy nước Đại Từ đang chạy dọc đường QL.37 đi qua khu vực lập quy hoạch.
- c. Giải pháp cấp nước:
 - Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng kết hợp lưới cụt để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Tuyến ống chính sử dụng ống HDPE D110. Các đường ống phân phối vào công trình được tổ chức theo sơ đồ mạng lưới cụt, sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính D63mm.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất khi ở trên hè và khi đi qua đường tính từ đỉnh ống đến mặt đất đảm bảo theo quy chuẩn quy định. Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các lô đất bố trí tê chờ có nút bịt để đấu nối với ống cấp nước.

d. Hệ thống cứu hỏa: Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Số đám cháy đồng thời trong khu vực tính toán 02 đám cháy, lưu lượng cấp nước chữa cháy tính cho 01 đám cháy là 10 l/s, thời gian dập tắt đám cháy là 3 giờ liên tục. Trong khu quy hoạch được bố trí các trụ cứu hỏa đặt nổi trên hệ thống ống D110 ở các vị trí gần ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, bán kính tối đa phục vụ của trụ là 120m. Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

5.5. Quy hoạch cấp điện:

a. Tổng công suất cấp điện: $S=7.946,0\text{KVA}$.

b. Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện 22KV đi qua khu quy hoạch.

c. Lưới điện:

- Trạm biến áp: Khu quy hoạch bố trí 07 trạm biến áp từ nguồn đầu nối 22KV để cấp cho toàn khu. Khu trung tâm thương mại, khu dịch vụ thương mại sẽ được lắp đặt trạm biến áp riêng trong quá trình thiết kế cụ thể cho công trình.

- Lưới điện trung thế: Tuyến điện trung thế 35KV và 22KV đi qua khu quy hoạch được nắn tuyến, hạ ngầm và được luồn trong ống xoắn HDPE chôn trực tiếp trong rãnh cáp dọc theo trục đường giao thông.

- Lưới điện hạ áp: Gồm các tuyến cáp ngầm 0,4/1KV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của các trạm biến áp đến tủ điện tổng của các khu nhà thấp tầng và đến các tủ điện tổng của khu vực để phân phối điện cho các nhà liền kề. Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,4/1KV được luồn trong ống xoắn HDPE đặt trực tiếp trong đất ở độ sâu tối thiểu 0,7m so với cốt vỉa hè. Những đoạn cáp qua đường, cáp được luồn trong ống bảo vệ bằng nhựa xoắn HDPE và lồng trong ống thép.

d. Cấp điện chiếu sáng:

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp gần nhất. Độ chói tối thiểu trên đường chính khu vực là 1cd/m^2 , đường nội bộ là $0,6\text{cd/m}^2$.

- Nguồn sáng: Dùng đèn LED để chiếu sáng đường giao thông, đèn sân vườn bóng compact để chiếu sáng trang trí. Đèn chiếu sáng đường giao thông trục chính được bố trí 2 bên vỉa hè đối với chiều rộng lòng đường $\geq 10\text{m}$ và bố trí 1 bên vỉa hè đối với chiều rộng lòng đường $< 10\text{m}$, khoảng cách cột trung bình 40m. Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,4/1KV luồn trong ống xoắn HDPE chôn ngầm dưới đất. Đoạn đi dọc theo vỉa hè cáp được chôn trực tiếp dưới đất ở độ sâu 0,7m; đoạn đi qua đường, cáp được luồn trong ống nhựa HDPE và lồng trong ống thép bảo vệ đi ở độ sâu 1m.

5.6. Quy hoạch Thông tin liên lạc:

- Xây dựng một tổng đài tại trung tâm khu quy hoạch khoảng 1.953 số 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 các khu vực quy hoạch được bố trí đi trong ống xoắn HDPE xây dựng dọc theo hành lang các tuyến giao thông chính trong toàn khu.

5.7. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng công suất thu gom nước thải toàn khu quy hoạch: $732,5\text{m}^3/\text{ng.đ.}$

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải cho khu vực quy hoạch được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung nằm trong khu vực quy hoạch. Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt được thoát chung theo hệ thống thoát nước mưa quy hoạch.

+ Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường. Dùng cống thoát nước tự chảy có kích thước D300 và D400. Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20m - 30m/ga.

b. Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng rác thải: $2.250,0\text{kg}/\text{ng.đ.}$ Rác thải được phân loại và thu gom 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 khu vực.

- Bố trí các điểm thu gom rác thải: 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. Cuối ngày sẽ có xe thu gom và vận chuyển đến bãi rác theo quy định.

6. 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 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 Hùng Sơn 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 Khu đô thị Đồng Cả, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 5440/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2020 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 Khu đô thị Đồng Cả, thị trấn Hùng Sơn, 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 xây dựng Khu đô thị Đồng Cả, thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ 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 Hùng Sơn 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 quy hoạch: thị trấn Hùng Sơn, huyện Đại Từ.

2. Ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch thuộc tổ dân phố 5, tổ dân phố 6, tổ dân phố Cầu Thành 1, tổ dân phố Chợ 2 và tổ dân phố Sơn Tập 3, thị trấn Hùng Sơn, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp Nghĩa trang liệt sỹ thị trấn Hùng Sơn, Trường Mầm non Hùng Sơn I và Nhà văn hóa tổ dân phố Cầu Thành I.

- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp thuộc tổ dân phố 5.

- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện có tổ dân phố 5.

- Phía Tây: Giáp trường THPT Đại Từ, khu dân cư TDP Chợ 2 và khu dân cư TDP Sơn tập 3.

2. Quy mô, diện tích:

- Tổng diện tích lập quy hoạch là: 33,2984ha.

- Dân số trong khu vực quy hoạch dự kiến khoảng: 2.500 người.

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 (m ²) | Tỷ lệ (%) |
| 1 | Đất ở | | 71.136,0 | 21,36 |
| | Đất ở liền kề | | 47.000,0 | 14,11 |
| | Đất ở biệt thự | | 24.136,0 | 7,25 |
| 2 | Đất khu vực dân cư hiện trạng giữ lại | | 28.001,0 | 8,40 |
| 3 | Đất nông nghiệp công nghệ cao | | 19.967,0 | 6,00 |
| 4 | Đất công trình hỗn hợp | | 3.497,0 | 1,05 |
| 5 | Đất dịch vụ - Công cộng | | 23.266,0 | 6,99 |
| | Đất nhà văn hóa | | 1.893,0 | 0,57 |
| | Đất trường học (mầm non) | | 2.762,0 | 0,83 |
| | Đất dịch vụ Thương mại | | 18.101,0 | 5,44 |
| | Đất trạm Y tế | | 510,0 | 0,15 |
| 6 | Đất cây xanh – Mặt nước - Quảng trường | | 64.556,0 | 19,39 |
| 7 | Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật | | 1.700,0 | 0,51 |
| 8 | Đất giao thông | | 120.861,0 | 36,30 |
| | Đất Bãi đỗ xe | | 2.641,0 | 0,79 |
| | Đất đường giao thông | | 118.220,0 | 35,50 |
| | Tổng diện tích quy hoạch | | 332.984,0 | 100,00 |

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 trong đồ án quy hoạch được UBND huyện Đại Từ phê duyệt.

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

- Đối với các công trình làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh, hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm cũ, mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống.

- Hình thức kiến trúc các công trình công cộng 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 và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

- Các điểm đỗ xe có dạng sinh thái, nền các bãi đỗ xe được lát gạch có lỗ thoáng trồng cỏ, thảm thau 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 hòa 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 phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

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

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

2. Giao thông:

- Tuân thủ lộ giới, cao độ tim đường theo đồ án quy hoạch 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 các trạm biến áp cho toàn bộ khu quy hoạch. Các tòa nhà, khu vực nhà vườn, biệt thự, chiếu sáng đường giao thông sử dụng điện từ trạm biến áp công cộng.

4. Cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ hệ thống chung của thị trấn Hùng Sơn, trên cơ sở tuyến ống hiện hữu D110 trên đường QL.37. Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng kết hợp lưới cụt.

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 cống thoát nước mưa là cống 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 cống thoát nước thải sẽ được bố trí dọc theo các tuyến đường. Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Các hố 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 thỏa 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,...(nếu có) theo quy định hiện hành.

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 đô thị, 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 công trình công cộng, dịch vụ: ký hiệu lô đất CC-01, CC-05.

- Chức năng: Xây dựng công trình trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp văn phòng cho thuê, khách sạn.

- Mật độ xây dựng: 43% và 80%; tầng cao tối đa là 9 tầng và 25 tầng; cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,45m; chiều cao tầng $1 \geq 3,6m$; chiều cao các tầng khác $3 \div 3,6m$.

- 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 công trình công cộng: Ký hiệu lô đất CC-02, CC-03, CC-04, CC-06 và TH.

- Chức năng: Xây dựng công trình phục vụ cộng đồng dân cư như nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế, trường học.

- Mật độ xây dựng: 40%; tầng cao tối đa là 2 tầng và 5 tầng; cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,45m; chiều cao tầng $1 \geq 3,6m$; chiều cao các tầng khác $3 \div 3,6m$.

- 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 hỗn hợp: Ký hiệu lô đất HH.

- Chức năng: Xây dựng nhà ở chung cư kết hợp kinh doanh dịch vụ, thương mại.
 - Mật độ xây dựng: 78%; tầng cao tối đa là 15 tầng; cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,45m; chiều cao tầng 1 từ 3,3m÷3,9m; chiều cao các tầng khác 3÷3,9m.

- Thiết kế công trình phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình mang sắc thái vùng miền.

4. Đất khu ở:

- Đất nhà ở biệt thự và biệt thự song lập: Ký hiệu lô đất OBT-01 đến OBT-11.

+ Chức năng: Xây dựng nhà ở dạng biệt thự và biệt thự song lập.

+ Mật độ xây dựng: 70%; tầng cao tối đa 5,0 tầng; cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,45m; chiều cao tầng 1 từ 3,3m÷3,9m; chiều cao các tầng khác 3÷3,9m.

+ Thiết kế công trình phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình mang sắc thái vùng miền.

- Đất ở liên kế: Ký hiệu lô đất OLK-01 đến OLK-30.

+ Chức năng: Xây dựng nhà ở liên kế là loại nhà ở riêng gồm các căn hộ xây dựng sát nhau thành dãy trong lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn nhiều so với chiều dài của căn nhà.

+ Mật độ xây dựng: 80%; tầng cao tối đa 5 tầng; cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,45m; chiều cao tầng 1 từ 3,3m÷3,9m; chiều cao các tầng khác 3÷3,9m.

+ Thiết kế công trình phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình mang sắc thái vùng miền.

- Đất ở hiện trạng: Ký hiệu lô đất DCHT-01 đến DCHT-07.

+ Chức năng: là các khu dân cư hiện có được chỉnh trang.

+ Thiết kế công trình phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình mang sắc thái vùng miền.

5. Đất cây xanh, mặt nước, Quảng trường: Ký hiệu lô đất CX-01 đến CX-14; MN-01 đến MN-04 và QT.

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

- Các công viên phải có ít nhất 3 cổng vào từ các tuyến đường khác nhau.

- Các cụm công trình kiến trúc nằm trong công viên là những công trình nhỏ, độc lập có không gian sân vườn xung quanh.

- 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 kim, cây leo. Việc trồng cây xanh phải theo nguyên tắc bổ 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, hè đường 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.

6. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật đầu mối: Ký hiệu lô đất HTKT-01 đến HTKT-02; P-01 đến P-04.

- 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 đô thị.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các 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, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, 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) | |
|-----|---------------------|------------------|----------------|----------|
| | | | Mặt đường | Hè đường |
| 1 | B=27,0 | 1-1 | 15,0 | 6,0x2 |
| 2 | B=22,5 | 2-2 | 10,5 | 6,0x2 |
| 3 | B=19,5 | 3A-3A | 7,5 | 6,0x2 |
| 4 | B=19,5 | 3B-3B | 10,5 | 4,5x2 |
| 5 | B=16,5 | 4-4 | 10,5 | 4,5+1,5 |
| 6 | B=15,0 | 5-5 | 7,0 | 4,0x2 |
| 7 | B=13,0 | 6-6 | 7,0 | 4,0+2,0 |
| 8 | B=8,0 | 7-7 | 6,0 | 1,0x2 |

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, ký hiệu QH-05”.

- Đường có mặt cắt 1-1: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 0 đến 3,0m. Đối với các công trình công cộng, chỉ giới xây dựng tối thiểu là 3m, đối với nhà ở liền kề lùi tối thiểu là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ và phải đảm bảo mật độ xây dựng theo chỉ tiêu sử dụng đất.

- Đường có mặt cắt 2-2; 3A-3A; 3B-3B; 4-4; 5-5 và 6-6: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3,0m. Đối với các công trình công cộng, chỉ giới xây dựng tối thiểu là 3m, đối với nhà ở liền kề lùi tối thiểu là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ và phải đảm bảo mật độ xây dựng theo chỉ tiêu sử dụng đất.

- Đường có Mặt cắt 7-7: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

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

- Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m \div 12,0m$.

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

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

- Hè đường lát bằng gạch Terrazzo; bó vỉa sử dụng loại bó vỉa vát, vật liệu bằng bê tông xi măng hoặc vật liệu đá đối với khu vực có yêu cầu mỹ quan cao về kiến trúc.

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 đô thị 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 2 dày 25cm, lớp móng cấp phối đá dăm loại 1 dày 18cm, mặt đường bê tông nhựa hạt thô dày 7cm và bê tông nhựa hạt mịn dày 5cm.

- 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, 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.

- Đan rãnh dùng bê tông xi măng mác 300 đúc sẵn, dạng lắp ghép bên cạnh bó vỉa và mặt đường.

- Bề mặt hè phố được lát gạch Terrazzo toàn bộ trừ những phần diện tích do bó vỉa, bó hè chiếm chỗ và các hố trồng cây.

- Trên hè đường các tuyến đường hè 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.

- Hố trồng cây được dùng có kích thước 1,2m x 1,2m và lòng trong của hố là 1m x 1m.

- 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 hiện trạng và không can thiệp gây xáo trộn và mất ổn định 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 0,2% để đảm bảo thoát nước mặt.

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất 51.60m, cao độ thiết kế san nền thấp nhất 50.10m.

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 mương công bản xây gạch có nắp đậy bê tông cốt thép. Toàn bộ khu quy hoạch có 6 điểm xả tại các vị trí ra sông Công (02 điểm) và suối Gò Sơn (04 điểm). 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 nguồn cấp nước máy chung của thị trấn Hùng Sơn, dựa vào đường trục D110 trên đường QL.37 (giáp phía Bắc của khu quy hoạch).

- 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 D110 và dịch vụ có đường kính D63; đường ống phân phối lấy nước từ mạng lưới cấp. Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè đường, 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 D110. Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa thông qua các trụ cứu hỏa. Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy. 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 công 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 công 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 toàn khu vực quy hoạch. Trong khu quy hoạch bố trí 02 trạm xử lý nước thải. Tuyến công có kích thước D300, D400 được bố trí 2 bên hè đường của hệ thống tuyến đường giao thông chính của khu quy hoạch. Các tuyến công 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 07 trạm biến áp xây mới cho toàn bộ ô đất của khu quy hoạch. Các tòa nhà, khu vực nhà vườn, biệt thự, trường học, nhà trẻ, chiếu sáng đường giao thông sử dụng điện từ trạm biến áp công cộng.

- Chiếu sáng cho hệ thống đường giao thông nội bộ: Sử dụng cột thép rời cần cao từ 9m đến 11m và đèn LED 150W. Móng cột bê tông mác 150, khung móng bulông 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 M10.

- Cấp điện cấp nguồn cho hệ thống cột đèn chiếu sáng dùng cáp đồng ngầm, sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-4x6, 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 cấp 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 các 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 các trung tâm thương mại, dịch vụ, các công trình công cộng ngoài việc đặt các thùng rác công cộng cần bố trí các nhà vệ sinh công cộng cho khách vãng lai.

+ Đối với các khu nhà ở cao tầng cần xây dựng hệ thống thu gom rác từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà ở thấp tầng, rác được giải quyết theo các phương thức: Đặt các thùng rác tại các khu vực đất trống, xe ô tô có thể ra vào chở đi với bán kính phục vụ không quá 100m để thuận tiện cho dân tự mang rác ra đổ. Xe chở rác của BQL vệ sinh môi trường đô thị thu gom theo giờ cố định.

- Rác của các công trình công cộng và các cơ quan 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.

1. Đối với công trình công cộng:

- Đối với công trình giáo dục: Phải đảm bảo các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật theo tiêu chuẩn ngành; hình thức kiến trúc hiện đại, bền vững thân thiện với môi trường; màu sắc công trình hài hòa, tránh các màu mạnh, sặc sỡ; không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình tổ chức hoàn thiện, có sân chơi, cây xanh, vườn hoa để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hòa với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình; tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

- Đối với công trình nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng: Kiến trúc phải đảm bảo tính dân tộc kết hợp với kiến trúc hiện đại và phải hòa nhập với khung cảnh chung, khuyến khích các công trình mái dốc lợp ngói; kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng phù hợp với công năng sử dụng công trình; màu sắc công trình dùng gam màu sáng tỷ lệ phối kết sắc độ hợp lý tạo vẻ đẹp công trình; tổ chức không gian sân kết hợp với vườn, bồn hoa trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hòa; bao quanh khu đất xây dựng là hệ thống tường rào mềm, thoáng, đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

- Đối với công trình y tế: Kiến trúc hiện đại, bền vững và đơn giản; màu sắc công trình sử dụng gam màu sáng, có tông màu nhạt; không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (*cây xanh sân vườn*) tổ chức hoàn thiện để tôn thêm vẻ đẹp cho công trình đồng thời để tạo sự hài hòa với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình và tạo không gian nghỉ ngơi ngoài trời cho người bệnh; kiến trúc công trình đảm bảo thông thoáng gió và ánh sáng tự nhiên, đáp ứng yêu cầu cao về vệ sinh dịch tễ; tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

- Đối với công trình công cộng thương mại dịch vụ, dịch vụ, hỗn hợp: Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu hiện đại, thân thiện với môi trường, đường nét hình khối đơn giản phù hợp với tính chất và chức năng sử dụng công trình, sử dụng gam màu sáng; tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

2. Đối với công trình nhà ở: Các dãy nhà xây dựng phải 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 hòa với thiên nhiên như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt; khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương như mái ngói, cửa gỗ; 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 hòa với sự liên kết hợp lý giữa sân vườn bên trong công trình và cảnh quan chung của khu vực; hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp với cây bóng mát phía trong; tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.

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

1. Biển báo: Tất cả các biển báo đường trong đô thị 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 quản 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 phố 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 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 dân cư và tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường và quảng trường.

2. Kết hợp với mặt nước, các tuyến đường dạo, cây cảnh, cây cắt xén, mặt lát và các kiến trúc nhỏ phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi của dân cư khu ở.

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 (*trường học, y tế, thể dục thể thao, khu ở,...*) về cây xanh công cộng trong đô thị (*hình dáng, chủng loại, tính chất*), 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. Các công trình kiến trúc trong khu cây xanh hay các sân chơi được xây dựng với quy mô nhỏ, với tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho con người.

6. 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 Khu đô thị Đồng Cả, thị trấn Hùng Sơn, 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 đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Đồng Cả, thị trấn Hùng Sơn, 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 Hùng Sơn./.